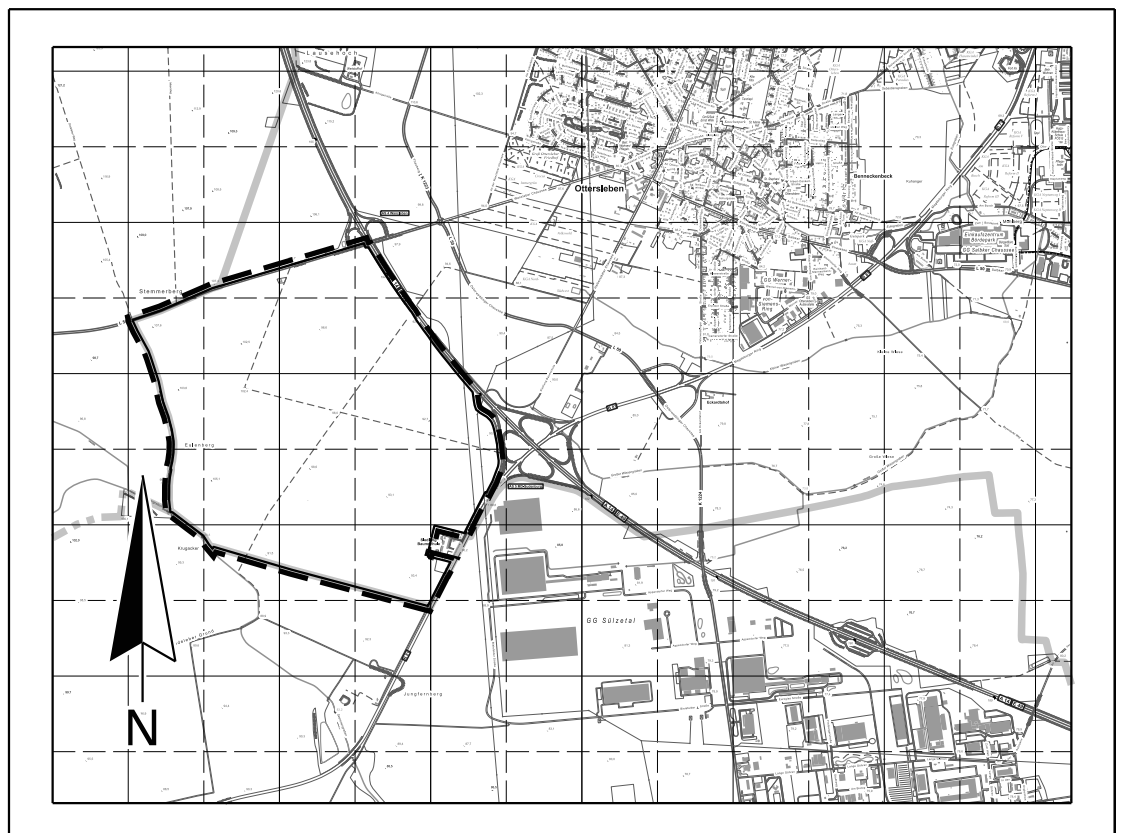


Begründung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 353-2

EULENBERG

Stand: März 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

250 0 500 1000 1500 2000

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
4. Übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Flächennutzungsplan.....	4
4.2 Ableitung des Planungsziels aus den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplans 2010	4
5. Aufstellungsverfahren.....	6
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	7
6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	7
6.1.1 Lage im Stadtgebiet	7
6.1.2 Genaue Beschreibung des Geltungsbereichs	7
6.2 Topographische Rahmenbedingungen	8
6.3 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	8
6.4 Verkehr	8
6.5 ÖPNV	9
6.6 Radverkehr	9
6.7 Verkehrslandeplatz Magdeburg - Süd.....	9
6.8 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	9
6.8.1 Strom	9
6.8.2 Gas	9
6.8.3 Wasserversorgung	9
6.8.5 Telekommunikation	10
6.8.6 Rohstoffpipeline	10
6.9 Elektromagnetische Strahlung	10
6.10 Grünflächen / Vegetation	10
6.11 Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen	10
6.12 Boden, Baugrund	11
6.13 Altlasten/Bombenabwurf	12
6.14 Immissionen.....	13
6.15 Eigentumsverhältnisse	13
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
7.1 Städtebauliches Konzept	13
7.2 Art der baulichen Nutzung.....	14
7.3 Maß der baulichen Nutzung	14
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
7.5 Verkehrserschließung	15
7.6 Ver- und Entsorgung.....	17
7.7 Anpassung an den Klimawandel	19
7.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	20
7.9 Biotopersatz.....	21
7.10 Ausgleich	21
7.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
7.12 Bodenschutz	23
7.13 Nachrichtliche Übernahmen	24
7.14 Hinweise	24

8. Umweltrechtliche Belange	24
9. Planverwirklichung.....	24
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	25
11. Flächenbilanz	25
12. Anlagen	25

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 380 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Randlage des Stadtteils Ottersleben im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, Industrie- und Gewerbeflächen auszuweisen für eine Ansiedlung mit großem Flächenbedarf.

Es soll ein überregionaler Industrie- und Gewerbestandort in verkehrsgünstiger Lage (Bundesstraße / Autobahnanschluss) entwickelt werden, der den Ansprüchen an einen modernen, zukunftsorientierten Industriestandort für ein Oberzentrum gerecht wird. Die geplante Entwicklung einer großen, zusammenhängenden Ansiedlungsfläche entspricht der aktuellen Nachfrage nach Flächen für großflächige Industrieansiedlungen (sogenannte Mega- oder Giga-Factories).

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan enthält als verbindlicher Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein Baurecht.

Im Interesse einer gesicherten künftigen Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg ist es erforderlich, geeignete Standorte für die gewerbliche und industrielle Nutzung festzusetzen und über die Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Besonders hoch ist der Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen für großflächige Ansiedlungen. Benötigt werden hierbei Flächen mit einer hervorragenden verkehrs- und medientechnischen Erschließung, die nicht durch Zäsuren jeglicher Art, z.B. Leitungen, Straßen, Geländebrüche u. ä., zerschnitten werden.

Die in der Landeshauptstadt Magdeburg vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte decken diesen Bedarf nicht ab, da sie in der Regel zu kleinteilig oder schlecht erschlossen sind.

Aufgrund seiner günstigen Lage im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg, unmittelbar an die BAB 14 grenzend, ist das Bebauungsplangebiet „Eulenberg“ im besonderen Maße zur Deckung dieses Bedarfes geeignet.

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher aufgestellt, um für die Ansiedlung großflächiger Industrieanlagen unter dem Aspekt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Baurecht zu schaffen. Mit dem Angebot großer, zusammenhängender Industrieflächen soll der aktuellen Nachfrage in diesem Sektor entsprochen werden.

Somit trägt der Bebauungsplan insbesondere den Belangen der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes Rechnung. Die Landeshauptstadt Magdeburg erhofft sich von einer großflächigen Industrieansiedlung neue, hochwertige Arbeitsplätze sowie neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg und der Region insgesamt. Damit verbunden ist auch die Erwartung, durch die neuen Arbeitsplätze wieder mehr Wohnbevölkerung an den Standort Magdeburg zu binden und Studierende nach Abschluss des Studiums in der Stadt zu halten.

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele ist die Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gehalten, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

4.2 Ableitung des Planungsziels aus den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplans 2010

Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg 2006. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs fand im Zeitraum vom 16.11.-18.12.2020 und 11.01.- 5.3.2021 statt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu beachten.

Magdeburg ist Teil eines im LEP ausgewiesenen Verdichtungsraums (Z 9, Beikarte 1 LEP 2010 LSA). Daher soll Magdeburg „als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen“ (Z 8 LEP 2010 LSA).

Gemäß Ziel Z 10 des LEPs sind Verdichtungsräume u.a. als herausragende Wirtschaftsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln.

Gemäß Landesentwicklungsplan (Beikarte 1) liegt die Landeshauptstadt Magdeburg im Schnittpunkt mehrerer überregionaler Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung

sowie von Bundes- und Landesbedeutung. Dies erfordert die Positionierung als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Technologieregion von europäischem Rang (vgl. Z 20 LEP 2010 LSA).

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat entsprechend der Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums (Z 36 LEP 2010 LSA, Z 20 2. Entwurf REP MD) inne. „[...] [Damit ist das Oberzentrum Magdeburg] als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. [...]“ (vgl. Z 33 LEP 2010 LSA, Z 5.2.5 REP MD 2006, Z 17 2. Entwurf REP MD). Die beabsichtigte Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Eulenberg“ als zukunftsorientierten, modernen Standort entspricht den vorgenannten Zielen und dient zugleich der Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsstandortes Magdeburg insgesamt.

Der Standort Magdeburg / Sülzetal wird gemäß Ziel Z 57 (LEP 2010 LSA, Z 35 2. Entwurf REP MD) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Der Vorrangstandort wurde bisher ausschließlich auf dem Gebiet der Gemeinde Sülzetal entwickelt, die beabsichtigte Entwicklung des Eulenbergs stellt eine Weiterentwicklung des Vorrangstandortes dar. Eine räumliche Präzisierung des Vorrangstandortes erfolgt durch die Regionalplanung. Im 2. Entwurf des REP MD ist die bestehende Teilfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Sülzetal als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen dargestellt und das Areal des Eulenbergs als in Planung befindlicher Vorrangstandort. Der Standort wird entsprechend des Zieles Z 57 (LEP 2010 LSA) durch interkommunale Kooperation entwickelt.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen an zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen ist sicherzustellen (Z 56 LEP 2010 LSA, Z 34 2. Entwurf REP MD). Durch geeignete Flächenausweisungen an diesen wichtigen Entwicklungsstandorten soll die Verfügbarkeit attraktiver, d.h. wettbewerbsfähiger und großflächiger Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden, welche sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten können. Der Standort Eulenberg erfüllt dabei alle Kriterien, wie sie von großen Investoren bei der Standortwahl verlangt werden: Der Standort verfügt über eine besondere Lagegunst, d.h. zwei Anschlüsse ohne Ortsdurchfahrten an die BAB 14 über die L 50 und über die B 81. Der Standort liegt zudem innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes des Oberzentrums Magdeburg (Beikarte 2c LEP 2010 LSA). Zusammenhängende Flächengrößen über 20 ha können an diesem Standort sichergestellt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine schnelle Verfügbarkeit und Bebaubarkeit geschaffen.

Mit der Entwicklung des Standortes Eulenberg werden Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen (G 47 LEP 2010 LSA, G 53 2. Entwurf REP MD). Dies entspricht auch dem Grundsatz G 5.2.11 Nr. 1 (REP MD 2006), wonach öffentliche Mittel in den zentralen Orten schwerpunktmäßig für die Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen eingesetzt werden sollen.

Entsprechend der Festlegung des Regionalen Entwicklungsplanes (Z 36 2. Entwurf REP MD) wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Grundsatzbeschlusses zur Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ und der damit beabsichtigten Erweiterung des Vorrangstandortes bereits eine Alternativenprüfung zur Ausweisung großflächiger und zusammenhängender Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe durchgeführt, sowie der Auslastungsgrad geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Eulenberg durch seine unzerschnittene große Fläche und der hervorragenden verkehrlichen Lage dem Alternativstandort "Sülzgrund" vorzuziehen ist. Der

Auslastungsgrad des Vorrangstandortes muss mindestens 60 % betragen, damit eine Erweiterung nach außen möglich ist. Dies ist gegeben, das bestehende Vorranggebiet auf der Fläche der Gemeinde Sülzetal ist nahezu vollständig vergeben (DS0442/19).

Mit der Betrachtung alternativer Standorte und des Auslastungsgrades wurde gleichzeitig dem Grundsatz G 49 (LEP 2010 LSA) Rechnung getragen.

5. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Grundlage bilden die vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefassten Beschlüsse:

- Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 353-2 „Eulenberg“ auf seiner Sitzung am 30. November 2000 mit Beschluss-Nr. 970-23(III)00,
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs zum B-Plan auf seiner Sitzung am 15.03.2001 mit der Beschluss-Nr. 1103-28(III)01,
- Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 353-2 "Eulenberg" und Änderung des Geltungsbereichs mit Beschluss-Nr. 607-018(VII)20.

Das Planungsziel: „Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg“ bleibt bestehen.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 10.06.2021 bis 12.07.2021.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06. Juli 2021.

Die öffentliche Auslegung des B-Planentwurfs erfolgte vom 10.01. bis 14.02. 2022.

In Folge von Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wurde die Planung geändert. Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und Behörden wurden gemäß § 4(2) BauGB zum 2. Entwurf vom 07.03.2022 bis zum 25.03.2022 beteiligt.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

6.1.1 Lage im Stadtgebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ca. 380 Hektar großes Areal in südwestlicher Stadtrandlage. Das zu beplanende Areal gehört dem Stadtteil Ottersleben an.



Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes im Stadtgebiet
Luftbilder 2019 Geoffly GmbH Stand: 08/2019

6.1.2 Genaue Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet Nr. 353-2 „Eulenberg“ mit einer Fläche von ca. 380 ha liegt in der Flur 616 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Flurstücksbegrenzung der Flurstücke 10107 und 1/1 in der Flur 616 (Stadtgrenze) und der nördlichen Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 10312 in der Flur 606 (nördliche Straßenbegrenzung der Wanzleber Chaussee),
- im Osten durch die jeweils westliche Böschungskante der BAB 14 und der Straße Siedlung Baumschule, durch die westliche Flurstücksbegrenzung der Flurstücke 10308, 10309, 10310, 10295, 10246, 10249, 10252, 10255, 10258, 10261, 10264, 10266, 10354, 10236 in der Flur 606 und der westlichen Flurstücksbegrenzung der Flurstücke 10002, 10007, 10004, 10009, 10015, 10069, 10013, 10025, 10043, 10042, 10048, 10074, 10078, 10052 und deren Verlängerung bis zur westlichen Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 10059, der westlichen Flurstücksbegrenzung der Flurstücke 10080, 10061, 10088, der nördlichen und westlichen Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 150/39, der östlichen und westlichen

Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 153/40 bis zur westlichen Zaunbegrenzung der „Siedlung Baumschule“ und dieser weiter in südlicher Richtung folgend, die nördliche und östliche Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 10114, der östlichen Flurstücksbegrenzung der Flurstücke 157/42 und 155/42 in der Flur 616,

- im Süden durch die südliche Begrenzung der Flur 616 (südliche Gemarkungsgrenze der Landeshauptstadt Magdeburg),
- im Westen durch die westliche Flurgrenze der Flur 616 bzw. durch die westliche Gemarkungsgrenze der Landeshauptstadt Magdeburg.

6.2 Topographische Rahmenbedingungen

Der Bereich liegt nach der naturräumlichen Bestimmung im Übergangsbereich der Hohen zur Niederen Börde. Das Gelände des Planungsraumes fällt von Nordwesten mit 108,7 m nach Südosten auf 88,2 m über NHN ab.

Der Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch eiszeitlich bedingte Kleinreliefformen und vorherrschende Schwarzerdeböden. Die nur leicht welligen Geländeformen und die vorhandenen Schwarzerdeböden bieten die Grundlage für die aktuell betriebene Nutzungsform einer intensiven Landwirtschaft. Das Bild einer fast flächendeckenden Ackerbaulandschaft wird durch einzelne lineare Feldgehölzstrukturen aufgelockert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gesetzlich geschützte Höhenfestpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, §5).

6.3 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg. Es erstreckt sich westlich der Bundesautobahn 14 bis zur Gemarkungsgrenze der Landeshauptstadt Magdeburg. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Norden die Gemarkung Hohendodeleben, im Westen und Südwesten die Gemarkung Langenweddingen und im Südosten die Gemarkung Osterweddingen an. Östlich des Plangebietes, unmittelbar an der Bundesstraße 81 befindet sich eine Splittersiedlung im Außenbereich, die „Siedlung Baumschule“. Die Wohnhäuser dieser Splittersiedlung waren die Arbeiterunterkünfte der ehemaligen Baumschule. Die Baumschule mit den Wirtschaftsgebäuden dient heute einem landwirtschaftlichen Betrieb, die ehemaligen Arbeiterwohnhäuser wurden privatisiert.

Das zukünftige Industrie- und Gewerbegebiet befindet sich im Außenbereich der Landeshauptstadt Magdeburg und ist weitestgehend von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben.

Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Seerennengraben an.

6.4 Verkehr

Die im Norden des Bebauungsplangebiets liegende Wanzleber Chaussee (L 50) stellt eine wichtige Verbindungsstraße zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Raum Wanzleben / Oschersleben dar. Aufgrund ihrer überregionalen Bedeutung ist sie über die Anschlussstelle „104 Wanzleben“ an die Bundesautobahn 14 angebunden.

Derzeit wird von der Landesstraßenbaubehörde der Um- und Ausbau der L 50 zwischen Bundesautobahn (BAB) 14 und Schleibnitz (Fahrbahn und Radweg) geplant. Dazu ist ein eigenes Genehmigungsverfahren erforderlich. In dem gesonderten Verfahren werden u.a. die erforderliche Befreiung vom Alleenschutz und Autobahnauf- und Abfahrten geklärt.

Die L50 wird zukünftig als eine von zwei Haupteinschließungen des Plangebietes dienen.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 81. Das Plangebiet soll zukünftig in Richtung Süden an die Bundesstraße 81 angebunden werden. Diese zweite Erschließung führt hauptsächlich über die Flächen der Gemeinde Sülzetal. Zur Herstellung dieser Erschließungsstraße ist eine Kooperationsvereinbarung („Zweckvereinbarung“) zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg, der Gemeinde Sülzetal und dem Landkreis Börde abgeschlossen worden (s. Pkt. 7.5.).

Die entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Straße „Siedlung Baumschule“ ist für die Erschließung des Plangebietes nicht von Bedeutung. Die Funktion

dieser Straße besteht hauptsächlich in der Erschließung der Splittersiedlung an der Bundesstraße 81 (Siedlung Baumschule) sowie der südlich des Plangebietes liegenden Kiesgrube und in der Abwicklung des Radverkehrs und landwirtschaftlichen Verkehrs.

Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Seerennengraben an.

6.5 ÖPNV

Der Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ befindet sich in einem nicht durch den ÖPNV erschlossenen Gebiet geringer Nutzungsdichte. Möglichkeiten für eine Neuerschließung durch den ÖPNV werden im Rahmen der Weiterführung des Bebauungsplans näher untersucht. Grundsätzlich bestehen die Optionen einer Erschließung durch die Verlängerung einer Buslinie der MVB. Eine angemessene Ausgestaltung eines ÖPNV-Angebotes hängt dabei maßgeblich von der potenziellen Nachfrage und somit von einer konkreten Unternehmensansiedlung ab.

6.6 Radverkehr

Um neben dem ÖPNV auch mit dem Fahrrad das Plangebiet Eulenberg umwelt- und klimafreundlich zu erreichen, soll mittelfristig ein umfangreicher Ausbau von Radwegen im Südwesten Magdeburgs und in der Gemeinde Sülzetal sowie in der Gemeinde Wanzleben-Börde erfolgen.

Vorgaben gibt es aus der Machbarkeitsstudie „Radschnellverbindungen in der Region Magdeburg“ vom September 2020, die der Stadtrat mit der Infovorlage I0337/20 zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Eine Radwegeachse Magdeburg Innenstadt - Osterweddingen mit einer Verlängerungsoption nach Wanzleben wurde hierbei durch den Stadtrat als prioritär zu beplanende Trasse festgelegt.

Bei der Aufweitung der L50 ist von vornherein eine von der MIV-Fahrspur getrennte Radinfrastruktur vorzusehen.

6.7 Verkehrslandeplatz Magdeburg - Süd

Das Plangebiet „Eulenberg“ liegt im westlichen Anflugsektor bis 10 km vom Flugplatzpunkt (FBP 0 81,303 m ü.HN) nach § 12 LuftVG. Die Höhenbegrenzungen des Bauschutzbereichs sind zu beachten, zudem gibt es Anforderungen zur Hindernisfreiheit.

6.8 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Für die geplante Bebauung ist eine verkehrliche Anbindung im Norden über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche Landstraße 50 „Wanzleber Chaussee“ vorgesehen. In Richtung Süden soll das Plangebiet zukünftig an die Bundesstraße 81 angebunden werden. Die innere Erschließung ist abhängig von der jeweiligen Ansiedlung und wird privat erfolgen.

6.8.1 Strom

Im östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich eine 380 kV-Freileitung Wolmirstedt – Förderstedt und eine 110 kV-Freileitung Förderstedt - Magdeburg.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Leitung als Erdkabel. Sie mündet in eine Trafo-Station, im südlichen Plangebiet. Diese Trafo-Station dient u.a. der Versorgung der Siedlung Baumschule, einer dort befindlichen Mautmessstation sowie eines südlich gelegenen Funkmastes.

6.8.2 Gas

Im östlichen Planbereich (Grünfläche) und im westlichen Planbereich (Industriefläche) verlaufen Gasleitungen.

6.8.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch eine Trinkwasserleitung mit einer Nennweite von DN 600 geschnitten. Diese verläuft vom Hochbehälter „Thauberg“ nach Groß Börnecke.

6.8.4 Abwasser/ Regenwasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Eine Voruntersuchung hat folgende Rahmenbedingung ermittelt: Der Schmutzwasseranfall aus dem gesamten Plangebiet darf $Q_{\max} = 70 \text{ l/s}$ nicht übersteigen.

Für den Umgang mit dem Regenwasser gelten die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt.

6.8.5 Telekommunikation

Im Rahmen von Erschließungsanlagen zur Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen sind Lehrrohranlagen für eine spätere kommunikationstechnische Versorgung mit zu planen.

6.8.6 Rohstoffpipeline

Im östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich die Rohstoffpipeline Rostock – Böhlen sowie die Pipeline Stade - Teutschental. Hier werden Flüssiggase und Naphtha (Roherdöl) sowie Ethylen und Propylen transportiert. Gemäß Genehmigungsbescheid sind Mindestabstände zur nächstgelegenen Bebauung von größer 20 m einzuhalten.

6.9 Elektromagnetische Strahlung

Im östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich eine 380-kV-Freileitung Wolmirstedt – Förderstedt 437/438 von Mast-Nr. 66-70neu und eine 110 kV-Freileitung Förderstedt - Magdeburg.

Für die Bewertung der elektrischen und magnetischen Felder ist die 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung zu berücksichtigen. Demnach ist eine Berechnung der elektrischen und magnetischen Felder erforderlich, wenn in der Nähe der Freileitung eine Nutzung für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geplant ist. Die Einhaltung der Grenzwerte ist durch den jeweiligen Vorhabenträger nachzuweisen. Die dazugehörigen Parameter der Freileitung sind bei der 50Hertz Transmission GmbH zu erfragen. Der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchVO ist an die 50Hertz Transmission GmbH zu übergeben.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim RegionalzentrumWEtst, Standort Wolmirstedt, Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt, (E-Mail: leitungsauskunft-rzwest@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung klären zu können.

6.10 Grünflächen / Vegetation

Das Plangebiet ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung durch drei das Gebiet unterteilende Feldgehölzhecken geprägt. Zwei der drei Feldgehölzhecken sind als besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 30 NatSchG LSA eingestuft (GB 74 und GB 75). Ein weiteres Feldgehölz (nicht als „geschütztes Biotop“ erfasst) befindet sich westlich der Siedlung Baumschule.

Entlang der BAB 14 befinden sich Ausgleichsmaßnahmen der DEGES, die im Zuge des Neubaus der BAB 14 angelegt wurden. Auch nördlich des Seerennengrabens, auf dem Flurstück 10104 (Gemarkung Magdeburg, Flur 616) befindet sich eine Ausgleichsmaßnahme, die im Zusammenhang mit dem Ausbau der A14 angelegt wurde.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Bestand zu sichern.

6.11 Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Untersuchungsraum sind archäologische Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um vorgeschichtliche Siedlungen (Jungsteinzeit, Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische

Kaiserzeit, Mittelalter), Gräber (Jungsteinzeit, Mittelalter) und Einzelfunde aus dem Mittelalter.

Der Betrachtungsraum befindet sich innerhalb des sogenannten Altsiedellandes. Aufgrund hervorragender Böden, in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7.500 Jahren prädestiniert. Die für den prähistorischen Menschen wesentliche Wasserversorgung wurde weitläufig z.B. durch den Lauf des Seerennengrabs gewährleistet. Die angrenzenden Areale waren für den Menschen zu allen Zeiten von größter Bedeutung, sie stellten Bereiche überragender Siedlungsgunst dar.

Im Detail können der Umfang und die Lage der Fundstellen und der zu erwartenden Funde einem Übersichtsplan (Anlage der Begründung) entnommen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch eine etwaige Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmales im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

Aus archäologischer Sicht kann einem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden. Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

6.12 Boden, Baugrund

Die Baugrundvoruntersuchung der Baugrund und Umwelt GmbH vom November 2009 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Areal ist schichtenwasserbeeinflusst. Ein Grundwassereinfluss wurde bis zu einer Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante nicht festgestellt.
- In den vorhandenen Lößbodenschichten ist mit jahreszeitlich wechselnd ausgeprägtem Schichtenwassereinfluss zu rechnen, der sich als Stau- oder Haftnässe darstellt. Lokal ist nur von einer geringen Ausprägung auszugehen.
- Infolge von Starkniederschlägen können zeitweise Staunässeerscheinungen an der Oberfläche auftreten, erhöhte Schichtenwasserstände sind zeitweise möglich. Aufgrund des Geländereiefs können hier auch Oberflächenabflüsse möglich sein.
- Im Allgemeinen kann für die Erschließungsmaßnahmen von mäßig bis guten Eigenschaften des Untergrundes in Bezug auf die Tragfähigkeit ausgegangen werden. Es können jedoch zeitweise lokal erhebliche Tragfähigkeitseinbußen bei Aufweichungen der Lößbodenzone entstehen.
- Die vorgefundenen Lößbodenschichten und Geschiebemergel sind für den Wiedereinbau nicht geeignet. Bei der Herstellung von Straßen sollte von vornherein ein gut verdichtbares Material zur Verfüllung von Rohrleitungsgräben verwendet werden.
- Bei Geländeauffüllungen ist grundsätzlich der biologisch aktive Oberboden in einer Dicke von mindestens 40 cm gesondert abzutragen, zu lagern bzw. einer weiteren Nutzung zuzuführen.
- Die entstehenden Planumsebenen liegen im Bereich des Lößbodens und sind durch eine stark eingeschränkte Befahrbarkeit insbesondere bei Niederschlagseinwirkungen gekennzeichnet. Aus diesem Grund wird die Vor-Kopf-Bauweise zur Aufschüttung verdichtungsfähiger Materialien empfohlen. Als Auffüllungsmaterialien sind ausschließlich nichtbindige, verdichtungsfähige Materialien einzusetzen, die nicht frostveränderlich sind und einen hinreichenden Widerstand gegen Verwitterung aufweisen.

- Für den Straßenbau ist die extreme Frost- und Wasserempfindlichkeit des Bodens (Lößboden und Schwarzerde) anzusehen. Dies macht Zuschläge zu den erhöhten Standardschichtdicken des frostsicheren Straßenaufbaus erforderlich.
- Regenwasserversickerungen sind im Großteil des Untersuchungsgebietes nicht möglich. Bedingt wird dies durch die anstehenden Bodenschichten Löß und Geschiebemergel, die keine Versickerung anfallender Regenwässer in vertretbarem Zeitrahmen zulassen. Ausgenommen ist der südliche Randbereich des Untersuchungsgebietes, wo Teilmengen über Rigolenstrecken den gut durchlässigen Sandschichten zugeführt werden können.
- Es sind Regenwassersammelsysteme vorzusehen, die eine geordnete Ableitung zur nächstgelegenen Vorflut (hier z.B. Seerennengraben) garantieren.
- Die Altlastensituation im Gebiet erweist sich als unbedenklich. Bei Baugrundbohrungen konnten keine organoleptisch erkennbaren Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen festgestellt werden. Auch versteckte Ablagerungen mit kontaminierten Materialien waren nicht nachweisbar. Die anstehenden Bodenschichten sind als natürlich gewachsene Böden anzusehen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass unter der Berücksichtigung der Gegebenheiten der Grund und Boden für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes geeignet scheint. Das Nord-Süd und West-Ost Gefälle ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Dies macht Hebestellen bei der Entwässerung und ausreichend dimensionierte Regenwasserversickerungsbecken und Regenwasserrückhaltebecken erforderlich, die sowohl aus Gründen der Topographie als auch wegen der Versickerungsfähigkeit des Bodens vor allem im südlichen Bereich des Bebauungsplans angeordnet werden können.

Das vorhandene Gefälle erfordert eine aufwendige Modellierung des Gesamtgebietes. Der vorhandene Mutterboden muss abgetragen und abtransportiert werden.

Zur Vorbereitung von Entwurfs- und Ausführungsplanungen ist eine Verdichtung der Baugrundaufschlüsse unabdingbar.

6.13 Altlasten/Bombenabwurf

Das Plangebiet ist weitestgehend frei von Altlastenverdachtsflächen. Es sind lediglich zwei Flächen im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg registriert.

Eine Fläche befindet sich im Norden des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um eine Siloanlage, die als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen ist (Flächennummer der Altlastendatei der unteren Bodenschutzbehörde: 761 Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 000245). Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche „Hausmüllkippe“ (Flächennummer der Altlastendatei der unteren Bodenschutzbehörde: 757 Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 000247).

Beiden Flächen werden im Altlastenkataster als archivierte Flächen geführt, da sich der Altlastenverdacht im Rahmen durchgeführter Untersuchungen nicht bestätigt hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von den Flächen keine Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechts aus.

Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Insoweit sind Flächen, auf denen künftig erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen.

6.14 Immissionen

In der näheren Umgebung der geplanten Industrieansiedlung befindet sich eine Splittersiedlung an der Bundesstraße 81. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Stadtteil Ottersleben beträgt ca. 1200 m. Die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplans (auch in den Nachbargemeinden) sind zu berücksichtigen.

Es besteht eine Immissions-Vorbelastung aus dem Gewerbepark Sülzetal.

Weiterhin besteht eine Vorbelastung durch die 380-kV-Freileitung Wolmirstedt-Förderstedt 437/438 von Mast-Nr. 66-70neu. Insbesondere in den Nacht- und Abendstunden kann der Anteil der Freileitung am Schallpegel höhere Werte annehmen.

Bezüglich des Verkehrslärms der Autobahn weist die Autobahn GmbH darauf hin, dass für neue Bauvorhaben aufgrund des „Prioritätsprinzips“ kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.

6.15 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet gibt es insgesamt 37 Eigentümer einschließlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend in Privathand, einzelne Grundstücke gehören der Stadt, dem Land bzw. der Kirche.

Die Flächen des Untersuchungsgebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die bewirtschaftenden Landwirte sind entweder als Eigentümer oder als Pächter von der Maßnahme betroffen.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Entwicklung des Gebietes Eulenberg ist beabsichtigt, ein Industrie- und Gewerbegebiet zu schaffen, das durch eine sinnvolle und bedarfsgerechte Konzipierung den Ansprüchen eines modernen Standortes für produzierendes Gewerbe gerecht wird.

Dies soll insbesondere durch die Vorhaltung einer großen, zusammenhängenden Industriefläche erfolgen, um der Nachfrage nach Flächen für großflächige Industrieansiedlungen nachzukommen.

Es gibt im Stadtgebiet keine weiteren großen, zusammenhängenden Flächen in verkehrsgünstiger Lage, die den heutigen Anforderungen für ein großflächiges Industriegebiet genügen. Sogenannte Mega- oder Gigafactories haben zum Teil Gebäudeabmessungen von 500 x 1000 m. Der Eulenberg bietet mit seinen unzerschnittenen Flächen die einzige Möglichkeit auf dem Gemeindegebiet Magdeburg, um bei der wirtschaftlichen Zukunftsentwicklung im Land und in Europa mithalten zu können.

Die vorhandenen Industrie- und Gewerbebrachen sind aufgrund der geringen Größe, des Zuschnittes und der zu erwartenden Emissionen nicht für großflächige Industriebetriebe geeignet und werden anderweitig neu vermarktet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Wanzleber Chaussee (L 50) im Norden und über eine Anbindung an die B 81. Sowohl von der Anbindung an die L 50, als auch von der Anbindung zur B 81 erreicht man fast unmittelbar Auffahrten zur BAB 14. Eine innere Erschließung ist nicht vorgesehen, da eine Vermarktung an einen Großinvestor geplant ist. Der Industrieansiedlung soll so möglichst viel Gestaltungsraum belassen werden.

Die gebietsinternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden in den Randbereichen des Plangebietes konzentriert, um eine Eingrünung des Gebiets zu erreichen.

Der Ausgleich für die Biotope erfolgt in der Gemarkung Magdeburg in der Flur 486 auf dem Flurstück 5005.

Weiterer Ausgleich und Ersatz erfolgt in Verbindung mit dem Artenschutzmaßnahmen sowie extern über den Ökopool Sachsen-Anhalt. Nähere Ausführungen dazu sind den Punkten 7.8.-7.10. und dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, unter Beachtung des Anhangs 1 des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt.

Der Abstandserlass empfiehlt für die Neuplanung von Industrie- und Gewerbegebieten Schutzabstände zwischen industriellen und gewerblichen Nutzungen und schützenswerter Wohnnutzung. Hierzu gliedert Anhang 1 des Abstandserlasses industrielle und gewerbliche Nutzungen in „Abstandsklassen“. Hierbei werden nicht nur Schallemissionen berücksichtigt, die Industrie- und Gewerbebetriebe typischerweise ausstoßen, sondern auch Erschütterungen oder Geruchsemissionen.

Der Abstandserlass ist nicht allgemeinverbindlich, sondern richtet sich an die Unteren Immissionsschutzbehörden, die als Behörden an der Aufstellung von Bebauungsplänen beteiligt sind. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Zulässigkeit im festgesetzten Industriegebiet dahingehend eingeschränkt, dass der Anhang 1 des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt zu beachten ist, so dass der Schutz der Splittersiedlung „Siedlung Baumschule“ gewährleistet wird. Die Grundstücksgrenze dieser Splittersiedlung ist Ausgangspunkt für die Ermittlung der erforderlichen Abstände nach Anhang 1 des Abstandserlasses.

In dem Industriegebiet werden Speditionsbetriebe und sonstige Logistikbetriebe ausgeschlossen. Die Flächen sollen produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben vorbehalten sein, mit dem Ziel, Betriebe mit hochwertigen Arbeitsplätzen anzusiedeln.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe und ebenerdige Photovoltaikanlagen sind im Industriegebiet unzulässig, um den Charakter des Gebietes als Standort für industrielle Betriebe zu sichern. Für die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen sind andere Standorte im Stadtgebiet ausgewiesen, teilweise in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, eine Baumassenzahl von 10,0 und eine maximale Gebäudehöhe von 50 m festgesetzt.

Die GRZ von 0,9 liegt oberhalb der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO). Die festgesetzte Baumassenzahl von 10,0 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Industriegebiet (§17 BauNVO). Durch diese Festsetzungen soll eine optimale Ausnutzung des festgesetzten Industriegebietes ermöglicht werden, hierdurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

Im gesamten Baugebiet sind Bauhöhen bis zu 50 m zulässig, Bezugshöhe ist die jeweils mittlere Geländehöhe mit von 90 NHN und 95 m NHN, gemäß Planzeichnung.

Da es im Baugebiet einen Höhenunterschied von ca. 20 m abfallend von Nordwest nach Südost gibt, wird das Plangebiet entsprechen in zwei Höhen gestaffelt. Angrenzend an die Siedlung Baumschule wird eine Bezugshöhe von 90 m NHN festgesetzt. Der nördliche Bereich wird mit 95 m NHN festgesetzt. Dies maximale Gebäudehöhe von 50 m entspricht den Ansprüchen für industrielle Großansiedlungen.

Mit dieser Höhenfestsetzung durchdringen künftige Gebäude den Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg, daher ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich (Antrag bei der Oberen Luftfahrtbehörde). Die Höhenlage des Bauschutzbereiches ist der Stellungnahme der Flugplatzbetriebsgesellschaft (Anlage zur

Begründung) zu entnehmen. Aufgrund dieser sachverständigen Stellungnahme kann festgestellt werden, dass der Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg der geplanten Höhenfestsetzung von max. 50 m nicht grundsätzlich entgegensteht. Die rechtlichen Vorgaben hierzu finden sich als nachrichtliche Übernahme im Planteil B.

Eine Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 50 m ist ausnahmsweise zulässig für notwendige technische Anlagen und Aufbauten, wenn die obere Luftfahrtbehörde zustimmt. Auf der Grundlage einer Vorabstimmung der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) liegen Bauhöhen von 57 m bis 85 m noch unterhalb des „Freihaltebereichs“. Eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis ist bei den Bauten, die den Bauschutzbereich durchdringen erforderlich. Die rechtlichen Vorgaben hierzu finden sich als nachrichtliche Übernahme im Planteil B.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wurde auf das Instrument von Baulinien verzichtet, da es sich hierbei um nur ein Baufeld handelt, welches von keiner weiteren Bebauung umgeben ist. Städtebauliche Fluchten sind somit nicht vorgegeben. Die Baugrenzen halten die notwendigen Abstände zur angrenzenden Bundesautobahn und der Landstraße ein. Im Bereich der Siedlung Baumschule rückt die Baugrenze 50 m von der Baugebietsgrenze ab um die Siedlung, hinsichtlich heranrückender Bebauung, nicht zu bedrängen.

7.5 Verkehrserschließung

Die L 50 (Wanzleber Chaussee) wird zukünftig als eine von zwei Haupteerschließungen des Plangebietes dienen.

Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens (zusätzliche Ziel- und Quellverkehre, „worst case“) wurde in einer Verkehrstechnischen Untersuchung (Stand: 09.10.2020) die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die (Auffahrts-) Rampen in Richtung Magdeburg und Halberstadt untersucht.

In dieser Verkehrsuntersuchung wurde betrachtet, wie die L 50 ausgebaut werden muss, um den zu erwartenden Verkehr aus dem Industriegebiet aufzunehmen. Weiterhin wurde betrachtet, welcher Abstand zwischen Autobahnauffahrt und einer Zufahrt in das Gebiet erforderlich ist, um Rückstau auf die Autobahn zu vermeiden.

Im Ergebnis dieser Verkehrsuntersuchung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur erforderlichen Verbreiterung der L 50 „Wanzleber Chaussee“, es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Südlich der Wanzleber Chaussee werden die erforderlichen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes zur Autobahnauffahrt setzt der Bebauungsplan eine Zufahrt von der Wanzleber Chaussee in das Industriegebiet fest. Diese Zufahrt ist voraussichtlich zu signalisieren, um eine ausreichende Verkehrsqualität zu erreichen. Im Zusammenhang mit einer konkreten Ansiedlung wird die Leistungsfähigkeit des Knotens vertiefend betrachtet, die ggf. notwendige Signalisierung ist dann in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Grundlage für den Ausbau der L50 „Wanzleber Chaussee“ muss durch ein eigenständiges straßenrechtliches Genehmigungsverfahren erfolgen. Bauherr für den Ausbau der L50 (zwischen BAB 14 und Schleibnitz) ist die Landesstraßenbaubehörde (LSBB).

Die zweite Anbindung des Plangebietes soll zukünftig in Richtung Süden an die Bundesstraße 81 erfolgen. Die geplante Lage dieser Anbindung ist in Planteil A aufgezeigt. Im Rahmen dieses Bebauungsplans kann diese Anbindung nicht festgesetzt werden, da sie über Flächen der Gemeinde Sülzetal führt. Auch das Projekt „Neubau der Anschlussstelle an der B81 zur Erschließung des Gewerbegebiets Osterweddingen“ ist eine Maßnahme der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Planungsträger ist die Gemeinde Sülzetal.

Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung der Industriegebiete „Gewerbepark Sülzetal“ und „Eulenberg“ wurde daher eine interkommunale Kooperation in Form einer Zweckvereinba-

zung zwischen der Gemeinde Sülzetal, dem Landkreis Börde und der Landeshauptstadt Magdeburg vereinbart.

Diese gewährleistet eine einheitliche und koordinierte Planung und Durchführung gemeinsamer Verkehrsprojekte.

Folgende Projekte sind u.a. Bestandteil dieser Zweckvereinbarung:

- Anbindung an den Magdeburger Ring über die K1224 nebst Radweg
- Radwegeausbau Großer Wiesengraben
- Knoten L50- Einmündung An der Autobahn / Leipziger Chaussee
- Brückenbauwerk und Anbindung des „Gewerbeparks Sülzetal“ und des Eulenburgs an die B81.

Innere Erschließung

Das Industriegebiet soll an einen einzelnen Investor für eine großflächige Industrieansiedlung vermarktet werden. Daher ist in dem Industriegebiet keine interne Erschließung vorgesehen. Eine öffentliche Erschließungsstraße würde die Fläche zerteilen und somit für großflächige Ansiedlungen uninteressant machen.

Ausgehend von den Anbindepunkten an die L 50 und B 81 kann ein einzelner Investor die notwendige interne Erschließung privat realisieren.

Durch die bereits laufende Optionierung der Flächen bzw. einen Zwischenerwerb kann eine Vermarktung aus einer Hand an einen Investor sichergestellt werden. Die Vermarktung erfolgt durch das Wirtschaftsdezernat der Landeshauptstadt Magdeburg.

Verkehrsbelastung Ottersleben

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzlicher Verkehr (rd. 1.600 Kfz/d) in Richtung Ottersleben/Thauberg entsteht. Am Thauberg teilen sich diese Verkehre auf die Ortsumfahrung und die Ortslage auf.

Bei einer Größenordnung von 1.600 Kfz/d ist in jedem Fall davon auszugehen, dass der Verkehr verträglich abgeleitet werden kann. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde unter Einbeziehung der Ottersleber Vereine und des ADFC ein Konzept für die Königstraße und die Salbker Chaussee erstellt. Es werden Maßnahmen untersucht, mit denen künftig der Durchgangsverkehr besser auf die Ortsumgehung gelenkt werden kann.

Das geplante Verkehrsnetz ist aufgrund der Betrachtung einer „worst-case“-Situation in jedem Fall ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg

Der Bebauungsplan setzt über die bestehende Straße „Siedlung Baumschule“ eine Fuß- und Radwegeverbindung in das Plangebiet fest. Diese Anbindung liegt innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Diese Radwegeanbindung nutzt eine bestehende Unterführung unter der BAB 14 und bindet das Gebiet für Radfahrer in Richtung Halberstädter Chaussee an.

Weiterhin ist vorgesehen, mit dem erforderlichen Ausbau der L50 (Wanzleber Chaussee) den Radweg weiterzuführen, der derzeit ca. 280 m westlich der Autobahn endet. Mit einer Verlängerung dieses Radweges ist das Industriegebiet auch von der Wanzleber Chaussee für Radfahrer sicher erreichbar.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat zudem in einer Studie mögliche Radschnellverbindungen in die umliegende Region untersucht. Diese Machbarkeitsstudie „Radschnellverbindungen in der Region Magdeburg“ vom September 2020 hat der Stadtrat mit der Informationsvorlage I0337/20 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die in dieser Studie vorgeschlagene Radwegeachse Magdeburg Innenstadt - Osterweddingen mit einer Verlängerungsoption

nach Wanzleben wurde hierbei durch den Stadtrat als prioritär zu beplanende Trasse festgelegt. Diese Radschnellweg-Trasse führt vom Gewerbegebiet Osterweddingen über den Stadtteil Hopfengarten in Richtung Buckau. Für einen ersten Abschnitt dieser Trasse entlang des „Großen Wiesengrabens“ sollen bereits Fördermittel beantragt werden.

Im Rahmen der Verkehrsanbindung an die B 81 ist eine Radwegeanbindung an den Gewerbepark Sülzetal und damit an den bestätigten Radschnellweg „Magdeburg Innenstadt – Osterweddingen“ zu berücksichtigen.

ÖPNV

Eine angemessene Ausgestaltung eines ÖPNV-Angebotes hängt maßgeblich von der potenziellen Nachfrage und somit von einer konkreten Unternehmensansiedlung ab. Eine Machbarkeitsstudie zu einer Straßenbahnverlängerung nach Ottersleben wurde erstellt.

Grundsätzlich bestehen die Optionen einer Erschließung durch die Verlängerung einer Buslinie der MVB (z. B. 53 bzw. 54). Ergänzende Angebote können beispielsweise durch die Neueinrichtung von Haltestellen entlang der direkten und schnellen Linienwege der Regionalbuslinien 161 und 602 geschaffen werden.

Im Bebauungsplan wird durch textliche Festsetzung ein Fahrrecht für den ÖPNV (Busse) gesichert. Damit besteht die Möglichkeit, dass Busse das Gebiet nicht nur erreichen sondern künftig auch queren können. Zudem wird über eine bedingte Festsetzung gesichert, dass Busse im Industriegebiet wenden können, bis die Anbindung in Richtung B81 fertiggestellt ist.

7.6 Ver- und Entsorgung

Wasser

Um das Plangebiet für die Ansiedlung großflächiger Industrieanlagen zur Verfügung stellen zu können, muss die vorhandene DN 600 Trinkwasserleitung an den östlichen Rand des Plangebietes verlegt werden. Die Bestandstrasse ist noch dargestellt, aber ausgekreuzt. Der geplante neue Leitungsverlauf ist einschließlich der notwendigen Schutzstreifen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Planteil A festgesetzt.

Eine Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist aus dem Bereich Thauberg derzeit nur begrenzt möglich. Die Gestaltung der Wasserversorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser insgesamt ist abhängig von den konkreten Angaben zum Wasserbedarf durch den Investor und bedarf einer weitergehenden Planung.

Hinsichtlich der Wasserversorgung gibt es erste Überlegungen zu einer Trinkwasseraufbereitung, um den Wasserbedarf zu reduzieren. Für die weitere Planung sind Aussagen zum erwartenden Wasserbedarf erforderlich. Dies ist erst bei einem konkreten Ansiedlungsersuchen möglich.

Löschwasser.

Zur Bauwasserversorgung gibt es erste Vorabstimmungen zwischen SWM und TWM. Es soll ein Anschluss aus der DN 600-Trinkwasserleitung erfolgen (mit Schacht und Zähler). Aus diesem Bauwasseranschluss können 50 m³ / h bereitgestellt werden. Für die Bauphase ist diese Menge auch für die Feuerwehr ausreichend.

Mit Fertigstellung der äußeren und inneren Medienschließung ist eine leitungsgebundene Löschwasserversorgung (192 m³ / h) möglich. Allerdings ist keine redundante Wasserversorgung möglich. Hier könnten zusätzliche Feuerlöschteiche z.B. auch in Kombination mit der notwendigen Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Strom

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die 380-kV-Leitung Wolmirstedt – Förderstedt. Es ist ein Freileitungstreifen von 50 m beidseitig der

Trassenführung zu beachten. Ebenso ist der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Förderstedt-Magdeburg“ zu berücksichtigen. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss gewährleistet sein.

Im Bebauungsplan wird daher eine öffentliche Grünfläche unterhalb der Freileitungen festgesetzt, die in der Breite dem notwendigen Freihaltestreifen entspricht. Um diese Fläche von größeren Gehölzen freizuhalten, setzt der Bebauungsplan für die Grünfläche die Entwicklung als extensives Grünland (A3) fest.

Das Plangebiet kann direkt von den vorhandenen Freileitungen über ein eigenes Umspannwerk mit Strom versorgt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist östlich der Hochspannungsleitungen eine Versorgungsfläche für ein Umspannwerk festgesetzt.

Alternativ wäre ein Umspannwerk auch innerhalb der Industriegebietsfläche zulässig.

Der Standort eines neuen Umspannwerkes muss vor Baubeginn über eine temporäre schwerlastfähige Straße angebunden werden. Die konkrete Zuwegung kann erst nach finaler Festlegung des Standortes in Abstimmung mit dem künftigen Vorhabenträger und dem Versorgungsträger bestimmt werden. Das Lichttraumprofil der Autobahnunterführung der A14 (Straße Siedlung Baumschule) mit einer lichten Breite von 7,00 m und einer Höhe > 4,70 m ist, unabhängig vom künftigen Leistungsbedarf, nicht ausreichend für die Anlieferung der Transformatoren.

Die Zuwegung über die Straße „Siedlung Baumschule“ ist für eine permanente Betriebszufahrt voraussichtlich ausreichend. Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/ Radwege / Betriebswege“ dienen ebenfalls der Erschließung dieser künftigen Versorgungsanlagen.

Gas

Im Plangebiet verlaufen folgende Gasleitungen:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	103	900	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH / Instandhaltungsbereich Schönebeck
Ferngasleitung (FGL)	103.09	600	8,00	
Ferngasleitung (FGL)	67	500	8,00	
Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der FGL 67)	SF 0713-05 NN	Nicht relevant	1,00	GDMcom GmbH/Service KGT Nord / Ketzin

Die Ferngasleitungen sind im Planteil A verortet und gekennzeichnet. Die FGL 103 verläuft im östlichen Planbereich (Grünfläche). Im westlichen Planbereich (Industriefläche) verlaufen die Ferngasleitungen 103 und 103.9. Die Ferngasleitungen werden über den B-Plan gesichert (GFL im Bereich privater Flächen). Eine Versorgung mit Gas ist entweder über die das B-Plan-Gebiet querende Hauptleitung der ONTRAS Gastransport GmbH oder über eine Erweiterung aus dem Bestandsnetz Ottersleben möglich. Weiterführende Planungen erfolgen sobald Aussagen über den zu erwartenden Energiebedarf vorliegen.

Zur Vermeidung von Hochspannungsbeeinflussungen von ONTRAS-Anlagen sind Maßnahmen gemäß den gültigen Normen und Technischen Empfehlungen z. B. DVGW Arbeitsblatt GW 22 und 28 durch den Bauherrn vorzusehen. Sind laut den Kriterien der anzuwendenden Regelwerke Beeinflussungen zu erwarten, ist ein Gutachten zur Beurteilung der Hochspannungsbeeinflussung zu erstellen.

Abwasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Eine Voruntersuchung hat folgende Rahmenbedingung ermittelt: Der Schmutzwasseranfall aus dem gesamten Plangebiet darf $Q_{\max} = 70 \text{ L/s}$ nicht übersteigen.

Demgemäß berechnet sich für die Investorenflächen ein maximaler spezifischer Abwasseranfall von 18 m³ pro Tag und Hektar, der nicht überschritten werden darf, bzw. durch Flächenanteile mit niedrigem Schmutzwasseranfall kompensiert werden muss.

Zur äußeren Erschließung muss auf einer Länge von ca. 2500 m ein KS DN 400 ab Werner-von-Siemens-Ring entlang des Magdeburger Rings verlegt werden.

Sollte der Abwasseranfall 70 l/s übersteigen, muss alternativ die Abwasserentsorgung über ein gesondertes Klärwerk geprüft werden. Eine solche Anlage wäre als „öffentlicher Betrieb“ im Industriegebiet nach § 9 Abs.2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Errichtung eines Klärwerks wäre aber auch nach § 35 Abs.1 Nr. 3 BauGB im angrenzenden Außenbereich privilegiert.

Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§ 56 Satz 2 WHG, § 79b Abs. 1 WG LSA). Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Maßgaben des § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe versickern, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan trifft hier keine eigenen Festsetzungen, sondern verweist mit der nachrichtlichen Übernahme auf die bestehende Rechtslage.

Gleichwohl wurde mit der Baugrundvoruntersuchung der Baugrund und Umwelt GmbH vom November 2009 Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht (s. Pkt. 6.12. der Begründung). Versickerungsmöglichkeiten bestehen damit vorwiegend im geplanten Grünbereich nördlich der Siedlung Baumschule und im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Der Bebauungsplan setzt für das Industriegebiet bis auf die 3 Regenwasserrückhaltebecken südlich der Wanzleber Chaussee keine konkrete Lage für Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung fest. Da beabsichtigt ist, das Baugebiet für eine Großinvestition zu vermarkten, kann der künftige Bauherr die Niederschlagswasserbewirtschaftung in eigener Regie lösen. Bauwerke zur Regenwasserbewirtschaftung sollten vor allem im südlichen Gebiet ausreichend dimensioniert angeordnet werden, da der Höhenunterschied von Nord nach Süd über 16 m beträgt.

Eine gedrosselte Einleitung im Sinne eines Notüberlaufes in den Großen Wiesengraben oder Seerennengraben ist möglich und muss mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg und der benachbarten Landkreise abgestimmt werden. Die Einleitung ist erlaubnispflichtig.

7.7 Anpassung an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB aufgenommen (Klimaschutzklausel).

Mit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Pauschale Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, wie sie das Klimaanpassungskonzept vorschlägt, bieten sich aufgrund der zu erwartenden zahlreichen technischen An- und Aufbauten und aufgrund der enormen Hallenspannweiten bei großen Industriehallen nicht an und werden daher nicht festgesetzt, sind aber auch nicht ausgeschlossen und daher möglich.

Hinsichtlich der Klimawandelanpassung beschränkt sich der Bebauungsplan daher auf Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes an den Randbereichen und auf Festsetzungen zur Bepflanzung ebenerdiger Stellplätze.

In den Randbereichen des Industriegebietes werden mindestens 30 m breite Grünflächen mit Ausgleichsfestsetzungen oder Pflanzbindungsflächen festgesetzt, auf diesen Flächen sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Die ausgewiesene Rahmenpflanzung (Anlagen von Hecken und Gehölzstreifen mit umfangreichen Baumpflanzungen) stellen einen wirksamen Beitrag zur Aufwertung der Landschaftsstruktur und zur Verbesserung des Biotopverbunds dar (Erosionsschutz durch landschaftsstrukturierende Maßnahmen). Zugleich werden die erheblichen Auswirkungen auf das sich wandelnde Landschaftsbild von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Industriegebiet mit Grünfläche abgemildert. Das geplante Industriegebiet setzt somit die bestehenden Strukturen des benachbarten Industriegebietes der Gemeinde Sülzetal fort.

Ausgenommen von dieser Eingrünung ist der südliche Bereich. Hier wird die Industriefläche direkt an den südlichen Geltungsbereich (südliche Gemarkungsgrenze) herangeführt, um eine mögliche Erweiterung zur Nachbargemeinde zu ermöglichen.

Ebenerdige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 18-20 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Ausnahmen von einem Baumdach sind möglich bei LKW-Stellplätzen. In diesen Fall können die Bäume am Rand der Stellplätze platziert werden.

Die Bepflanzung von großflächigen und hochversiegelten Stellplatzanlagen dient der Beschattung und Verdunstungskühlung und verringert so die sommerliche Überhitzung. Damit wirkt sich die Baumpflanzung positiv auf das Kleinklima aus und verbessert das Arbeitsumfeld.

Die Ausnahme für LKW-Stellplätze ist erforderlich, da aufgrund der Höhe der Fahrzeuge eine Baumpflanzung in der Stellplatzanlage problematisch ist.

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück verbleiben (nachrichtliche Übernahme der § 55 und 56 WHG im Planteil B). Das Anlegen von Sicker- und Verdunstungsbecken im Plangebiet wird sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Weitere grünordnerische Festsetzungen werden zum Ausgleich und zum Artenschutz getroffen (siehe nachfolgende Kapitel).

7.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden artenschutzrechtliche Gutachten erstellt. Für die Arten Feldhamster (streng geschützt) und Feldlerche (besonders geschützt) sind folgende Maßnahmen im Vorgriff der Baumaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen und für 25 Jahre zu erhalten:

- Anlegen einer Hamster- Mutterzelle als ortsfeste Maßnahme von mindestens 14,5 ha,
- Feldvogelstreifen von 194,25 ha,
- Anlegen von 17 ha extensiv bewirtschafteten Ackerflächen,
- Anlegen von 30 ha. mehrjährigen Blühstreifen aus heimischen Arten.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist ein Vertrag mit einer in Sachsen-Anhalt anerkannten Einrichtung für die Übernahme vom Kompensationspflichten zu schließen. Rechtsgrundlage hierfür ist die „Verordnung zur Übertragung von Kompensationspflichten“. Die derzeit acht anerkannten Einrichtungen zur Übernahme von Kompensationspflichten wurden in Ministerialblättern des Landes veröffentlicht. Unter „Hinweise“ wird auf die entsprechenden Fundstellen verwiesen.

7.9 Biotopersatz

Das Plangebiet ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung durch drei das Gebiet unterteilende Feldgehölzhecken geprägt. Zwei der drei Feldgehölzhecken sind als besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 30 NatSchG LSA eingestuft (GB 74 und GB 75).

Die dritte Feldgehölzhecke befindet sich westlich der Siedlung Baumschule und ist nicht als geschütztes Biotop registriert.

Da es erklärtes Planungsziel ist, eine möglichst große, zusammenhängende Fläche für die Ansiedlung von Industrie zu schaffen, wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Beseitigung der beiden besonders geschützten Biotope gestellt. Eine Genehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt. Ein Ausgleich ist in der Gemarkung Magdeburg auf dem Flurstück 5005 der Flur 486 vorgesehen. Bei dem 50 m breiten und ca. 450 m langem Flurstück handelt es sich um einen Teil einer ausgeräumten Ackerfläche am südlichen Stadtrand im Bereich Wellenberge, auf dem ein Feldgehölz entwickelt werden soll.

Im Planteil A sind die Biotope nachrichtlich übernommen aber bereits ausgekreuzt.

Die Kompensation der dritten geschützten Fläche erfolgt im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung durch die geplanten Pflanzungen am Rand des Industriegebietes (nähere Erläuterungen dazu sind dem Umweltbericht unter Punkt 1.4 zu entnehmen).

7.10 Ausgleich

Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Landesmodell Sachsen-Anhalt erstellt.

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und durch die festgesetzten Maßnahmen in den Pflanzbindungsflächen kann der notwendige Ausgleich anteilig im Gebiet erfolgen (interner Ausgleich).

Das verbleibende Ausgleichsdefizit in Höhe von 9.663.819 Wertpunkten wird durch die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (4.605.000,0 Wertpunkte) ausgeglichen. Gegenüber dem 1. Entwurf hat sich das Ausgleichsdefizit erhöht, da in der Biotoptypenerfassung auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde noch eine höherwertige Fläche nacherfasst wurde.

Die für den Artenschutz vorgesehenen Maßnahmen „Hamstermutterzelle“, „extensiv bewirtschaftete Ackerflächen“ und „mehnjährige Blühstreifen“ bieten nicht nur Ersatzlebensraum für die besonders geschützten Arten Feldhamster und Feldlerche, sondern führen zu einer großflächigen Aufwertung von Flächen, die auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden kann.

Das restliche Ausgleichsdefizit in Höhe von **5.058.819,0** Wertpunkten wird über eine Ökokontomaßnahme extern kompensiert. Da eine Vermarktung an einen Großinvestor geplant ist, dem alle Eingriffe zuzurechnen sind, ist keine Zuordnungsfestsetzung erforderlich. Auch die zusätzlich versiegelten öffentlichen Flächen (Verbreiterung L50 und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie Ver- und Entsorgungsflächen) sind allein der Industrieansiedlung zuzurechnen.

7.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bebauungsplan werden keine flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt, da eine Vermarktung durch die Landeshauptstadt Magdeburg an einen einzigen Investor vorgesehen ist. Durch die bereits laufende Optionierung der Flächen bzw. einen Zwischenerwerb kann eine Vermarktung aus einer Hand an nur einen Investor sichergestellt werden. Die Vermarktung erfolgt durch das Wirtschaftsdezernat der Landeshauptstadt Magdeburg.

Der künftige Bauherr muss sicherstellen, dass an den umliegenden Immissionsorten die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Der nächstgelegene Immissionsort ist die Siedlung Baumschule, eine Splittersiedlung im Außenbereich.

Für den Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt, um abzuschätzen, ob die Fläche hinsichtlich des Schallschutzes ausreichende Möglichkeiten für eine großflächige Industrieansiedlung bietet. Nach den Ergebnissen der Berechnungen sind für die zur industriellen Nutzung vorgesehenen Fläche im Plangebiet flächenbezogene Schallleistungspegel von

- 70 dB(A)/m² im Tagzeitraum und 55 dB(A)/m² im Nachtzeitraum

möglich und zulässig. Das entspricht für die gesamte Fläche von insgesamt ca. 394 ha einem Gesamtschallleistungspegel von ca.

- 135 dB(A) tags und 120 dB(A) nachts.

Das sind Werte, die für die geplante Ansiedlung als auskömmlich anzusehen sind.

In diese Berechnungen wurde die abschirmende Wirkung eines Schallschutzwalles mit einer Höhe von 8 m eingestellt. Im Ergebnis der Schallschutzuntersuchung wird in der privaten Grünfläche A4, zwischen dem Industriegebiet und der Siedlung Baumschule, ein Schallschirm (Erdwall, Schallschutzwand oder eine Wall-Wand-Kombination) mit einer Mindesthöhe von 8 m und einer maximalen zulässigen Höhe von 15 m (über 90 m NHN) festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt dafür einen 100 m breiten Streifen innerhalb der Grünfläche A4 als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ fest, so dass auch ein 8 m bis 15 m hoher Wall mit flachen Böschungen realisiert werden kann. Die genaue Lage und Ausführung eines „Schallschirms“ und die erforderliche Höhe ist in den späteren Genehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben zu ermitteln.

Die „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ liegt westlich und nördlich der „Siedlung Baumschule“.

In Richtung Norden beträgt der Abstand dieser Flächenfestsetzung zum nächstgelegenen Wohnhaus 30 m. Aufgrund dieser Entfernung und der nördlichen Lage werden die Wohnhäuser durch die Festsetzung in Hinblick auf die Belichtung oder Besonnung nicht beeinträchtigt.

In Richtung Westen ist die „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ über 110 m vom nächstgelegenen Wohnhaus entfernt. Die festgesetzte Begrünung (A4) in der privaten Grünfläche bewirkt eine optische Abschirmung zwischen der Splittersiedlung und dem geplanten Industriegebiet.

Störfallschutz

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat grundsätzlich jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder zurechenbaren Konflikte zu lösen. Dies schließt eine Verlagerung von Problemen in ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Soll ein Bebauungsplan die Errichtung und den Betrieb eines Störfallbetriebs ermöglichen und befinden sich in der Nähe der hierfür vorgesehenen Fläche schutzbedürftige Nutzungen, darf die Gemeinde die Lösung eines daraus möglicherweise resultierenden Nutzungskonflikts jedenfalls nur dann in das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren verweisen, wenn dieser Konflikt dort bei vorausschauender Betrachtung sachgerecht gelöst werden kann (BVerwG, Beschluss vom 16.3.2010 – 4 BN 66/09 –, juris Rn. 27). Auch die Seveso-II- Richtlinie hindert die Planungsbehörden nicht daran, sich bei ihren Planungsinstrumenten darauf zu beschränken,

die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände auf die mit der Durchführung der Flächenausweisungs- oder Flächennutzungspläne betrauten Behörden zu übertragen, weil diese in einem Näheverhältnis zu den Vorhaben stehen, über die sie zu entscheiden haben (EuGH, Urteil vom 15.9.2011 – C-53/10 –, juris Rn. 26).

Gemessen daran ist es im Fall des Bebauungsplans Nr. 353-2 „Eulenberg“ nicht zu beanstanden, die Konflikte, die möglicherweise durch Störfälle im Plangebiet entstehen, in das jeweilige Einzelzulassungsverfahren zu verlagern. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Plan kann zwar aller Voraussicht nach nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet ein Störfallbetrieb ansiedeln wird. Je nachdem, wie sich die Dinge entwickeln, ist das sogar wahrscheinlich. Ob und in welchem Umfang Störfallschutz zu betreiben ist, kann jedoch auf Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend festgelegt werden, weil die dafür erforderlichen Kenntnisse über das Vorhaben nicht vorliegen. Bislang ist insbesondere nicht näher bekannt, welche Menge an gefährlichen Stoffen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG im Plangebiet voraussichtlich vorhanden sein wird oder vorgesehen ist. Daher kann das Störfallpotential derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Industriegebiet (GI) fest, in dem Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind und bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen sind. Auf eine weitergehende Feingliederung bzw. Feinsteuerung des GI verzichtet der Plan. Die Planung trifft somit keine endgültige Standortentscheidung für einen Störfallbetrieb. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist zudem eine Vielzahl von Vorhaben denkbar, die die im Hinblick auf § 50 BImSchG zu fordernden „angemessenen Abstände“ sicher einhalten können. So wäre es beispielsweise nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, Betriebsbereiche nur in einem angemessenen Abstand zu der „Siedlung Baumschule“ vorzusehen. Hinzu kommt, dass derzeit nicht einmal mit hinreichender Sicherheit feststeht, ob die Planung überhaupt zu einer Neuansiedlung eines Störfallbetriebes in der Nähe schutzwürdiger Nutzungen führen wird. Außerdem müssen Nutzungskonflikte zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten nicht zwingend durch die Einhaltung von Schutzabständen gelöst werden. Alternativ oder ergänzend kommen auch technische Maßnahmen in Betracht, die etwa im Rahmen einer Nebenbestimmung in der Zulassungsentscheidung angeordnet werden können. Sollte sich im Rahmen des Einzelzulassungsverfahrens herausstellen, dass im Plangebiet ein Störfallbetrieb errichtet wird und daraus ein Konflikt mit schutzbedürftigen Gebieten entstehen, könnte dem durch diverse Vorkehrungen zur Vermeidung von Unfällen oder Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren Rechnung getragen werden. Nach § 8 Abs. 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) hat der Betreiber vor Inbetriebnahme ein schriftliches Konzept zur Verhinderung von Störfällen auszuarbeiten und es der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Im Bebauungsplanvollzug bestehen daher hinreichende Konfliktlösungsmechanismen. Die Vollziehbarkeit des Plans bliebe somit auch dann gewahrt, wenn im Plangebiet ein Betriebsbereich nach der Störfallverordnung entstehen sollte. Aus diesen Gründen ist ein etwaiger Konflikt mit schutzbedürftigen Gebieten bei vorausschauender Betrachtung im Einzelzulassungsverfahren sachgerecht lösbar.

7.12 Bodenschutz

Entsprechend dem Bodenschutzgesetz ist Boden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Aus diesem Grund hat die Landeshauptstadt Magdeburg ein Bodenverwertungskonzept beauftragt. Der biologisch aktive Oberboden ist in einer Dicke von mindestens 40 cm abzutragen, zu lagern und einer weiteren Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende textliche Festsetzung. Das Bodenverwertungskonzept sieht vor, dass der Oberboden im Umkreis wieder auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht wird, so dass der Boden vor Vernichtung geschützt wird.

Für den Schutz des Bodens und als Artenschutzmaßnahme werden zudem großflächig Ackerflächen extensiviert (Feldvogelsteifen, Hamsterflächen, Blühstreifen, extensiv bewirtschaftete Ackerflächen). Damit wird der Stoffeintrag in die Böden reduziert und somit

die Belastung des Naturhaushalts. Die Bodenfunktionen werden auf diesen Standorten gestärkt.

7.13 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (...). (§ 9 Abs. 6 BauGB). Zu folgenden Themen sind gem. § 9 (6) BauGB nachrichtliche Übernahmen erfolgt, da sie zum Verständnis des Bebauungsplans und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind:

- Maßnahmenfläche im Rahmen des Neubaus der BAB 14
- § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz
- Archäologie
- Baumschutzsatzung
- Berücksichtigung der DIN 18916 bei Pflanzarbeiten
- Bodenschutz
- Vorgaben des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt und des Wasserhaushaltsgesetzes zur Beseitigung von Niederschlagswasser
- Abstände baulicher Anlagen zur Autobahn und Landesstraße
- Lage des Plangebietes im Bauschutzbereichs gem. § 12 LuftVG
- Erforderliche Kennzeichnung als Luftfahrthindernis

7.14 Hinweise

Auf dem Planblatt werden Hinweise gegeben zur Bebauung von Flächen innerhalb der Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabständen der Leitungstrassen, zur notwendigen Kampfmittelerkundung, zum Abstandserlass für Sachsen-Anhalt „Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes“ sowie zur Einsehbarkeit von Gutachten und Vorschriften.

8. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Hierfür wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit der Umweltprüfung wurde das Büro W. Westhus beauftragt.

Es liegt ein Umweltbericht zum Stand Bebauungsplanentwurfs (Stand November 2021) vor. Der Umweltbericht (Bearbeitungsstand November 2021) ist als Teil 2 der Begründung beigelegt. Der Umweltbericht wurde zum jeweiligen Verfahrensstand fortgeschrieben. Im Umweltbericht sind die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt.

9. Planverwirklichung

Von der Gesamtgröße des Areals (ca. 380 Hektar) würden nach aktuellem Planungsstand ca. 43 Hektar für Infrastruktur- und Grünflächen und 337 Hektar für Industrieansiedlungen genutzt werden.

Um die Fläche insgesamt einem potentiellen Interessenten anbieten zu können, wurde die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (LGSA) mit der Optionierung der nicht in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücke beauftragt. Soweit möglich sind geeignete landwirtschaftliche Flächen aus dem Flächenpool der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt zum Tausch anzubieten, um die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe zu minimieren.

Daneben besteht die Möglichkeit zum Erwerb von Flächen über die bestehende Vorkaufsrechtssatzung.

Die Vermarktung der Flächen wird über die Landeshauptstadt Magdeburg erfolgen.
Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen durch die Ver- und Entsorgungsträger.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Auswirkungen der Planung

Es ist beabsichtigt, den Standort Eulenberg als Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch große Ackerschläge geprägt, die bisweilen von wenigen Gehölzreihen getrennt werden. Die Planrealisierung führt zur Überbauung jetziger landwirtschaftlich genutzter Flächen, zur Zerstörung von zwei Biotopen (Strauchhecken) und Neuanlage von Biotopen und begleitender Grünflächen.

Kosten für Grunderwerb

Da nur eine Optionierung der Flächen erfolgen soll bzw. ein Zwischenerwerb, fallen schwerpunktmäßig Kosten für Notarverträge und ggf. Grunderwerbssteuer an.

Sonstige Kosten

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der Erschließung sowie durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen sind überschlägig mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) anzusetzen. Zusätzliche Kosten entstehen für die Erweiterungsflächen der Wanzleber Chaussee sowie für den festgesetzten Fuß- und Radweg.

Für die öffentliche Grünfläche (158.440 m²) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten = 1,19 €/m²/a - Stand SFM 11.09.2018) von überschlägig 188.543 €.

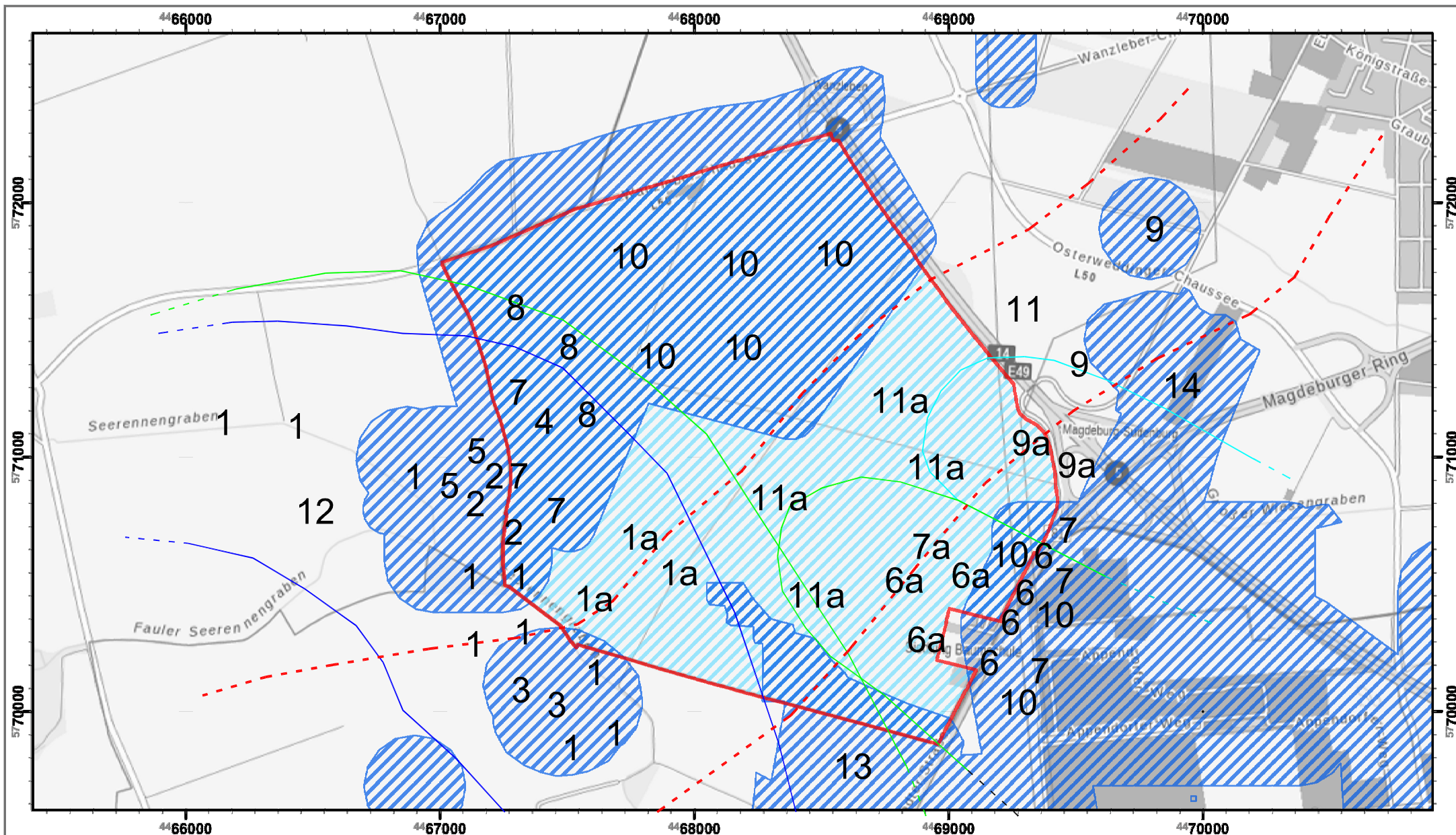
11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in ha
Industriegebiet	336,18
Verkehrsflächen	4,37
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	0,79
Versorgungsanlagen	1,79
private Grünflächen	21,34
öffentliche Grünfläche	15,60
Gesamtfläche	380,07

12. Anlagen

- Umweltbericht als Teil 2 der Begründung, Büro W. Westhus, Stand: März 2022
- Faunistische Untersuchung, Büro ÖKOTOP GbR- Büro für angewandte Landschaftsökologie, Stand: 07.10.2019
- Faunistische Untersuchung, Büro ÖKOTOP GbR- Büro für angewandte Landschaftsökologie, Stand: 10.02.2021
- Schalltechnische Untersuchung, SLG Prüf und Zertifizierungs GmbH, Stand: 12.11.2021
- Stellungnahme der Flugplatz Magdeburg Betriebsgesellschaft, Prüfung der Hindernissituation, Büro A.C.C. Ingenieurgesellschaft für Flughafenplanung und Verkehrswesen mbH, Stand: 20.10.2021
- Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand: 09.10.2020

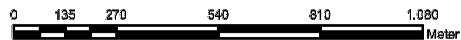
- Anhang 1 des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 25.08.2015
- Übersichtsplan archäologische Kulturdenkmale



Erstellt für Maßstab

1:20.000

Lagestatus 110 / EPSG: 31468



Erstellungsdatum

19.01.2022

Ersteller

Parnet, Simone (sparnet)

MD "Eulenberg"

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte | Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)



Legende

Vorhabenflächen



Vorhabenbereich

Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)



Archäologische Fundstelle (§14.1)

Begründete Anhaltspunkte (§14.2)



Begründete Anhaltspunkte (§14.2)

MD "Eulenberg"

Erstellungsdatum 19.01.2022
Ersteller Parnet, Simone (sparnet)

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte | Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)



Legende zu Kartierung archäologischer Kulturdenkmale

- | | |
|-------------------|---|
| 1/ 1a | Frühneolithikum: insbesondere Linienbandkeramik (ca. 5500-4900 v.Chr.) und Stihbandkeramik (ca. 4900-4600 v.Chr.). Bestattungsplätze und Siedlungen mit Feuchtbodenaspekten (Erhaltung organische Reste). |
| 2 | Neolithische Besiedlung |
| 3 | Neolithische Geländennutzung; Erdwerksposition |
| 4 | Neolithische Rituallandschaft mit Funeralcharakter |
| 5 | Mittelneolithikum: insbesondere Baalberger Kultur (ca. 4100-3600 v.Chr.). Bestattungslandschaft zzgl. Siedlungsplätze |
| 6/ 6a | Späte Bronzezeit (ca. 1300-750 v.Chr.). Siedlungslandschaft arbeitsteiliger Gesellschaft (Wohnareale, Handwerkerzonen, Nutzungsflächen). |
| 7/ 7a | Vorrömische Eisenzeit (ca. 750-15 v.Chr.). Siedlungen mit integrierten Bestattungsplätzen |
| 8 | Römische Kaiserzeit (ca. 15 v.Chr.-375 n.Chr.). Siedlung mit Hinweisen auf Metallhandwerk |
| 9/ 9a | Mittelneolithikum: Kugelamphorenkultur (ca. 2800-2200 v.Chr.). Differenzierte Sommer- und Winternutzungsplätze; mehrstufiger Bestattungsritus. |
| 10 | 9. Jh. bis um 1000 n.Chr.: Mittelalterliche Siedlungsstrukturen |
| 11/ 11a | Frümittelalter/ ottonische Zeit: Blütezeit der Kulturlandschaft; verstärkter Landesausbau entlang Verbindungen Ottersleben, Bottmersdorf und insbesondere Magdeburg |
| 12, 13, 14 | Wüstungen (im Mittelalter/ frühe Neuzeit verm. 14.-16. Jh.) aufgelassene Siedlungen) slawischen oder deutschen Ursprungs |