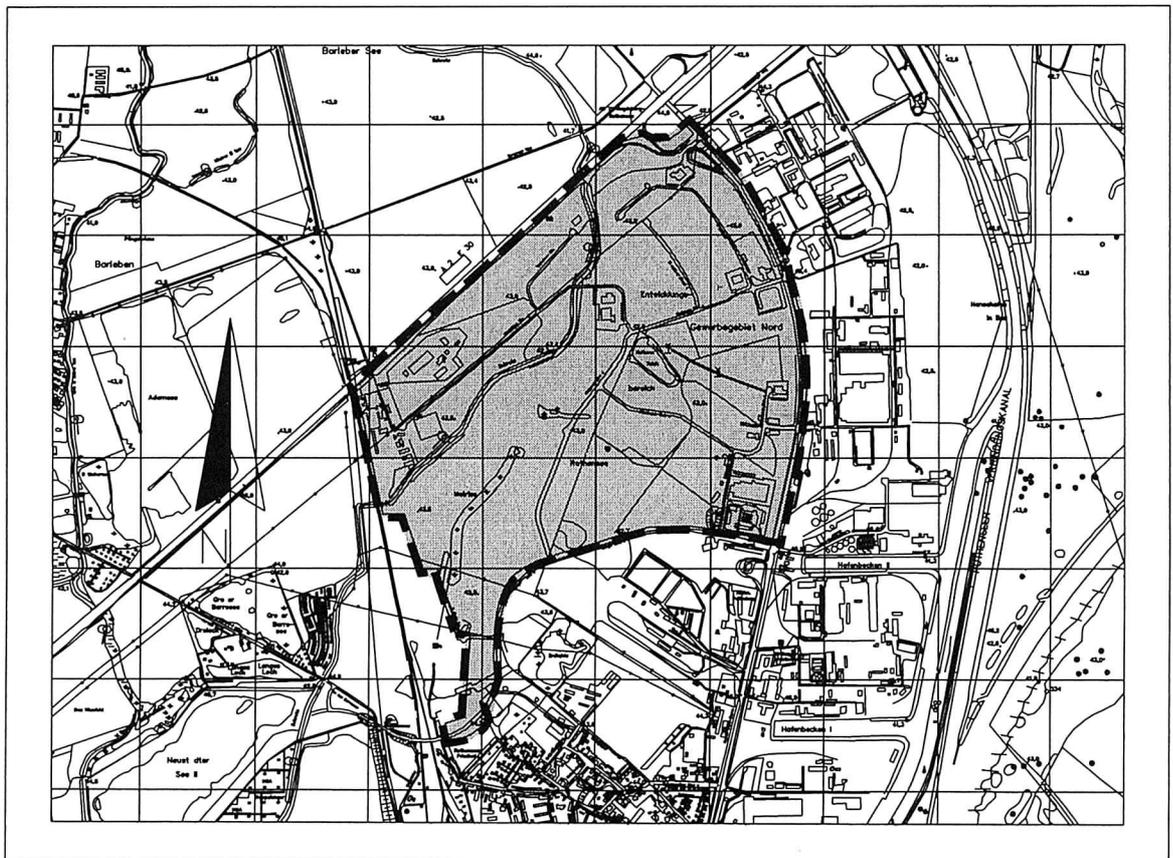


## Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr.103-1

AUGUST – BEBEL – DAMM / WESTSEITE

Stand: April 2006



Planverfasser:

200 0 400 800 1200 1600



**FURSTE & PARTNER**  
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER

39104 MAGDEBURG • Harnackstraße 7  
Tel.(0391) 565711 Tel./Fax(0391) 565718  
Funk 0177 4928884  
E-MAIL: MATTHIAS.FUERSTE@T-ONLINE.DE

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2004

# Inhaltsverzeichnis

---

1. Ziele des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3. Verfahrensablauf	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	5
5.1. Städtebauliche Struktur	5
5.2. Verkehr	6
5.3. Ver- und Entsorgung	7
5.4. Landschaftsökologische Beurteilung	8
5.5. Geländehöhe und Untergrundverhältnisse	8
5.6. Altlasten	9
5.7. Archäologische Fundstellen	9
5.8. Sicherung von Anlagen	10
<hr/>	
6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	10
6.1. Grundkonzept	10
6.2. Art der Nutzung	11
6.3. Maß der Nutzung	12
6.4. Verkehrserschließung	13
6.5. Öffentlicher Personennahverkehr	15
6.6. Bahnanlagen von örtlicher Bedeutung	15
6.7. Öffentliche und private Infrastruktur	16
7. Ver- und Entsorgung	16
8. Immissionsschutz	18
9. Grünordnung	21
9.1. Bestandsbewertung	21
9.2. Auswirkungen des Vorhabens	22
9.3. Konfliktbeschreibung	23
9.4. Ausgleichsmaßnahmen	25
9.5. Pflanzgebote	26
10. Flächenübersicht	27
11. Maßnahmen zur Planverwirklichung	28
<hr/>	

## **1. Ziele des Bebauungsplans sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung**

---

Die wirtschaftliche Situation in der Landeshauptstadt Magdeburg macht es erforderlich, neues Bauland für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung zu stellen. Leitbild der zukünftigen Entwicklung ist laut Flächennutzungsplan unter anderem die Profilierung als Verkehrsknotenpunkt und Standort von Logistikunternehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um für gewerblich-industrielle Nutzungen, insbesondere aus dem Logistikbereich, Baurecht zu schaffen und dadurch den Bedarf an Gewerbeflächen abzudecken, Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen und die Entwicklung eines Güterverkehrszentrums (GVZ) voranzutreiben.

Das Plangebiet umfasst den größten Teil der Entwicklungszone I des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Magdeburg-Rothensee“. In der Begründung für die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Rothensee wird das Plangebiet folgendermaßen qualifiziert:

„Auf diesem rund 300 ha großen weitgehend unbebauten Areal ist die Errichtung des Güterverkehrszentrums vorgesehen, dem eine hohe landespolitische Bedeutung zukommt. Das Gebiet ist zielgruppenorientiert auf die spezifischen Bedürfnisse der Verkehrswirtschaft zu entwickeln, als Umschlag- und Logistikzentrum zwischen den Verkehrsträgern Straße, Schiene und Wasserstraße. Zusätzliche Service- und Dienstleistungseinrichtungen in Verbindung mit einer großzügigen Grün- und Freiflächengestaltung (unter Berücksichtigung vorhandener Naturraumpotentiale) sollen eine allzu einseitige Monostrukturierung verhindern...“

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme.

## **2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

---

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtrandgebiet Magdeburgs, nördlich der Ortslage Rothensee und westlich des Industriegebietes am Rothenseer Verbindungskanal.

Das Gebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch den südlichen Böschungsfuß der Bundesautobahn A 2 und der zugehörigen Anschlussstelle.

Im Westen: durch die östlichen Begrenzungen des plan festgestellten künftigen Umschlagbahnhofs (KV-Terminal) und der Bahnstrecke Magdeburg - Stendal.

Im Osten: durch die östliche Straßenraumbegrenzung des August-Bebel-Damms.

Im Süden: durch die nördliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 102-1 „Erschließungsstraße KLV/GVZ“ (Burger Straße).

Der im Aufstellungsbeschluss vom 11.07.1991 festgesetzte Geltungsbereich wurde in der Bearbeitungsphase Entwurf (September 1995) verkleinert. Die Reduzierung des Geltungsbereiches bezieht sich auf den südlichen Bereich zwischen Oebisfelder Straße/ Niegripper

Straße/ nördliche Grundstücksgrenzen der Hohenwarther Straße und der Burger Straße. Dieser Abschnitt wurde aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgelöst.

Die Darstellung des Planteils, bestehend aus 4 Planabschnitten A- D im M 1: 1000, wurde zum Zweck der besseren Übersichtlichkeit in der vorliegenden Ausfertigung in den Maßstab 1: 2500 verkleinert und als ein Plan dargestellt. Die Kartengrundlage wurde dem topografischen Stadtkartenwerk/ Stand 03/2004 entnommen. Die Liegenschaftskarte des LVermGeo hat den Stand 03/2004 und wurde durch den ÖBVI Herrmann aus Schönebeck bereitgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von **278,09 ha.**

Planungen in angrenzenden Gebieten sind:

Im Westen: Planfeststellungsbeschluss für den Umschlagbahnhof (KV-Terminal) Magdeburg-Rothensee vom 21.12.1995

Im Osten: Bebauungsplan „Hafenbecken I und II“ Nr. 103-2 A (Stand 3. Entwurf)  
Vorhaben- und Erschließungsplan „Hafenbecken II/ Öhlmühle“  
Nr. 103-2.1

Im Süden: Bebauungsplan „Erschließungsstraße KLV/GVZ“ (Burger Straße) Nr. 102-1 (Satzung)

Bebauungsplan „Südlich Burger Straße/ Tierheim“ Nr. 103-4  
(rechtsverbindlich)

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in städtischem Eigentum, im Eigentum des Entwicklungsträgers sowie des Bundes und der BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungsgmbH.

### **3. Verfahrensablauf**

---

Für das Gebiet „August-Bebel-Damm (Westseite)“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 31.05.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Planungsziel war die Ausweisung von Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI). Außerdem «... soll im Bereich der Reichsbahn ein Güternahverkehrszentrum entstehen...».

Nicht im Bebauungsplan enthalten sind die Flächen für den im Westen gelegenen geplanten Umschlagbahnhof (Straße/Schiene) der Deutschen Bahn AG, da hier auf Grund des vorliegenden eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses für kommunale Bauleitplanung keine Erforderlichkeit besteht.

Folgende Verfahrensschritte wurden bisher durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	11.07.1991
Beteiligung der TÖB	Oktober/ November 1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	05.09.1994
Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	04.05.1995
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	09.06.1995 -10.07.1995
Einbeziehung ausgewählter TÖB	April 1996

Stadtratsbeschluss zu den Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen	19.06.1998
Einbeziehung ausgewählter TÖB	Juni/ Juli 2001
Einbeziehung ausgewählter TÖB	August- Dezember 2005
Abwägungsbeschluss	19.01.2006
Beschluss zum 2. Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	09.02.2006
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs	10.03.2006- 10.04.2006

Die wesentlichen Anpassungen des vorliegenden Bebauungsplanes ggü. dem 2. Entwurf des B- Planes ergeben sich aus der flächenneutralen Verschiebung des GI 11- Gebietes in nordöstliche Richtung (aufgrund der örtlichen Feststellung der vorhandenen Gasleitungen), der zeichnerischen Festsetzung der Anbindung des bezeichneten Gebietes als Straßenverkehrsfläche sowie weiterer redaktioneller Anpassungen des Planteiles A und B (u.a. wurde die textliche Festsetzung zum Lärmschutz aufgenommen). Auf den vorliegenden Abwägungskatalog zum B- Plan wird verwiesen.

Entsprechend den Festsetzungen des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 ist besonders unter Bezugnahme auf den § 233 BauGB das Bauleitplanverfahren nunmehr zügig abzuschließen.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

---

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB weitgehend aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Magdeburg (Az.: 25.31/21101/1-MD) entwickelt. Der FNP wurde am 05.03.2001 durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Regierungspräsidium Magdeburg, genehmigt und durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg am 06.04.2001 wirksam.

Darin sind für den Bereich des Bebauungsplanes „August-Bebel-Damm (Westseite)“ gewerbliche Bauflächen im östlichen und nördlichen Bereich und Sonderbauflächen "GVZ" im westlichen Bereich sowie mehrere Grünzüge vorgesehen. Die Sonderbauflächen „GVZ“ sind gegenüber den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zugunsten von Industriegebietsfestsetzungen reduziert, der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

#### **5. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation**

---

##### **5.1 . Städtebauliche Struktur**

---

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Nordwesten des Gebiets befand sich der mittlerweile aufgegebene Betrieb "Barleber Kranbau" (Bakra). Im Südosten des Plangebiets ist das Hauptzollamt Magdeburg untergebracht.

Eine Fläche im Süden des Gebiets wurde vor und während des zweiten Weltkriegs durch die Firma Brabag genutzt, die dort synthetisches Benzin herstellte. Der Betrieb wurde nach Kriegszerstörungen und Demontage nicht wieder aufgenommen. Auf einer weiteren Fläche zwischen Kelterer Teich und August-Bebel-Damm befand sich zur

gleichen Zeit ein Motorenprüfstand der Firma Junkers. Beide Flächen liegen seit Kriegsende brach.

Auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans wurde in den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts zunächst nördlich des Zollamts ein Großmarkt errichtet. Zwischenzeitlich haben sich im Plangebiet auf bereits erschlossenen Flächen weitere Firmen angesiedelt.

Durch das Plangebiet verläuft die Schrote, die durch Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt als Gewässer erster Ordnung eingestuft ist (§ 69 Abs. 1 WG LSA). Nach § 94 des Wassergesetzes gelten daher für einen Gewässerschonstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante besondere Vorschriften.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet verschiedene Gewässer bzw. mit Gehölzen versehene Flächen, die Reste früherer Elbarme sind. Hierzu gehören insbesondere der Kelterer Teich und die längliche, nur zeitweise wasserführende Metritze (geschützte Biotop gem. NatSchG LSA).

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Bundesautobahn A 2, westlich die Eisenbahnstrecke Magdeburg - Stendal.

Jenseits des August-Bebel-Damms, der die östliche Grenze des Plangebiets bildet, befinden sich Industrieflächen, die überwiegend genutzt werden.

Südlich des Plangebiets sind Brachflächen, ein Straßenbahnbetriebshof und im Abstand von ca. 600 m die Ortslage Rothensee mit Wohn- und Mischgebietsflächen vorzufinden.

Nördlich der Bundesautobahn A 2 sowie westlich der Bahnanlagen liegen die Barleber Seen, die Neustädter Seen und die Barroseen, die für die nördlichen Stadtteile Magdeburgs wichtige Naherholungsgebiete sind.

## **5.2. Verkehr**

---

### **Kfz-Verkehr**

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 2 und bindet das Plangebiet über die Autobahn-Anschlussstelle „Magdeburg-Rothensee“ und den August-Bebel-Damm an das nationale und internationale Straßennetz an.

Der im Osten des Plangebiets verlaufende August-Bebel-Damm ist Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung. Er verbindet Magdeburgs Zentrum mit dem überregionalen Straßennetz und stellt zudem die Hauptschließung für den Hafen und die angrenzenden Industriegebiete dar. Der August-Bebel-Damm wurde vor ca. 10 Jahren grundhaft erneuert.

Unmittelbar südlich des Plangebiets ist eine neue Hauptverkehrsstraße, die Bürger Straße, bereits realisiert worden. Die Verlängerung nach Westen über die angrenzenden Bahnanlagen befindet sich im Bau, eine Fortführung bis zum Magdeburger Ring/Bundesstraße B 189 in Planung (sog. Nordverbinder).

Innerhalb des Plangebiets befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nur Feldwege. Lediglich vom früheren Gelände des Barleber Kranbaus aus unterquert ein befestigter Weg die Autobahn und führt nach Norden aus dem Plangebiet heraus.

Im Zuge der Erschließung von Teilgebieten und deren Vermarktung wurden im Geltungs-

bereich des B- Planes die Grabower Straße, die Wörmitzer Straße, die Stegelitzer Straße, die Tuchheimer Straße, die Parchauer Straße und die Ihleburger Straße einschließlich Nebenanlagen und Anbindungen an die übergeordneten Straßen (A.- Bebel- Damm, Burger Straße) realisiert.

### **Schienenverkehr**

Westlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Stendal der Deutschen Bahn.

Von dieser Bahnstrecke aus führt ein Anschlussgleis in das früher durch das Unternehmen "Barleber Kranbau" (Bakra) genutzte Gelände.

Unmittelbar westlich des Plangebiets beabsichtigt die Deutsche Bahn ÄG, einen Umschlagbahnhof für den Kombinierten Ladeverkehr (KLV) zu errichten. Der Planfeststellungsbeschluss liegt bereits vor. Eine Realisierung ist derzeit nicht abzusehen.

Für den Rangierbetrieb des KLV ist es erforderlich, künftig ein Ausziehgleis innerhalb des Plangebiets entlang der „Schrote“ vorzusehen.

### **ÖPNV**

Eine von den Magdeburger Verkehrsbetriebe (MVB) betriebene Straßenbahnstrecke verläuft entlang des August-Bebel-Damms und endet in einer Wendeschleife an der Autobahn-Anschlussstelle „Magdeburg-Rothensee“. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Haltestellen „Stahlgießerei“, „Industrie- und Logistik-Zentrum“ und „Barleber See“, unmittelbar südlich des Plangebiets die Haltestelle „Rothensee“ (mit Wendeschleife). Diese Haltestellen werden größtenteils auch durch die alle ein bis zwei Stunden verkehrende Regionalbuslinie 4 in Richtung Lostau, Hohenwarthe, Niegripp, Schartau und Burg bedient.

Über den S- und Regionalbahn-Haltepunkt „Magdeburg-Rothensee“ südwestlich des Plangebiets besteht eine schnelle Verbindung einerseits Richtung Magdeburg Hbf-Schönebeck und andererseits Richtung Wolmirstedt und Barleben - Haldensleben.

## **5.3. Ver- und Entsorgung**

---

Die Grundstücke des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend landwirtschaftlich oder gar nicht genutzt und waren nicht an Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Im am östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden August-Bebel-Damm und im Plangebiet selbst liegen überörtliche Ver- und Entsorgungsmedien. Von diesen Leitungen aus ist eine Erschließung des Gebiets möglich und teilweise bereits erfolgt.

Im Norden und im äußersten Südwesten des Plangebiets kreuzen 110-kV-Freileitungen das Gebiet in Ost-West-Richtung. Die zugehörigen Sicherheitsstreifen können nur eingeschränkt baulich oder anderweitig genutzt werden.

Mehrere Hochdruck-Gasleitungen der Verbundnetz Gas AG (VNG) und der Städtischen Werke Magdeburg durchqueren das Gebiet. Die Gasleitungen sind überwiegend vor 1990 nach den damals geltenden Normen (TGL) verlegt worden. Sicherheitsstreifen von 20 m (FGL 63.00, 64.00 und 68.00 der VNG) bzw. 40 m (EGL 5113.01 der VNG) auf jeder Seite sind deshalb von Bebauung freizuhalten. Einzelne Abschnitte wurden bereits neu nach bundesdeutschen Bestimmungen verlegt. In die-

sen Abschnitten sind geringere Sicherheitsstreifen einzuhalten.

Westlich des August-Bebel-Damms verläuft eine Haupttrinkwasserleitung in Nord-Süd-Richtung. Die Leitung darf nicht überbaut oder durch tiefwurzelnde Pflanzen gefährdet werden.

Westlich des August-Bebel-Damms verläuft ferner das wasserstraßeneigene Fernmeldekabel WK 15 der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Das Kabel befindet sich teilweise in der Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG.

#### **5.4. Landschaftsökologische Beurteilung**

---

Die Landschaftsbereiche links und rechts der das Gebiet durchfließenden Schrote weisen ökologische Wertigkeiten auf. Dies gilt auch für den Altarm im Südwesten („Metritze“). Es haben sich - teilweise recht großflächige - schützenswerte Biotope entwickelt, die sich zum Teil mit Altlastenverdachtsflächen (ehem. BRABAG-Gelände und Junkers-Motoren-Prüfstände) überschneiden.

#### **5.5. Geländehöhe und Untergrundverhältnisse**

---

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 43 m ü. HN ohne nennenswerte Höhendifferenzen auf.

Das Plangebiet liegt, laut Angabe des Geologischen Landesamtes, im Niederungsbecken des Elburstromtales mit oberflächlich anstehendem Aueton bzw. Elbschlick. Dessen Mächtigkeit beträgt in der Regel zwischen 1,5 und 2,5 Metern, kann aber lokal auch bis zu 4,5 Meter erreichen, wie bei einzelnen Bohrungen im Südosten des Plangebietes nachgewiesen wurde. Mit ähnlichen Mächtigkeiten ist im Bereich von Altwasserläufen, die mit der Schrote im Zusammenhang standen, zu rechnen.

Im Liegenden des Auetons stehen Sande und Kiese vorwiegend weichselkaltzeitlichen Alters an, die durchschnittlich 10 Meter Mächtigkeit erreichen.

Unter den pleistozänen Ablagerungen folgen tertiäre Tone mit über 10 m Schichtstärke. Im tieferen Untergrund stehen paläozoische Festgesteine in Form von Grauwacke und Tonschiefer des Karbons an, deren Oberkante von rund 25 m unter Gelände im Südwesten in nordöstliche Richtung bis unter 35 m unter Gelände fällt.

Abgesehen vom Aueton bzw. Elbschlick, der nur eine geringe Lastaufnahmefähigkeit besitzt, sind die im Liegenden anstehenden Gesteine durch gute Tragfähigkeitseigenschaften gekennzeichnet.

Mit Grundwassereinfluss ist in den tiefer gelegenen Bereichen ab ca. 1,0 bis 1,5 Meter, sonst zwischen 2,5 m und 4,0 m unter Geländeoberfläche zu rechnen. Die Fließrichtung ist generell von West nach Ost gerichtet.

Die Grundwasserverhältnisse (Höhen, Fließrichtungen usw.) wurden durch ein hydrogeologisches Gutachten näher untersucht, da wegen vermuteter bzw. erkannter Kontaminationen des Grundwassers Störungen der wasserführenden Schichten durch Baumaßnahmen unbedingt vermieden werden müssen.

Einschränkungen aus geologischer Sicht, wie Schutz- oder Vorbehaltsgebiete oder Untergrundschwächen, sind nicht bekannt.

## **5.6. Altlasten**

---

Der größte Teil des Plangebietes liegt innerhalb des ökologischen Großprojektes Magdeburg- Rothensee (ÖGP). Zuständig ist hierfür die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des LSA. Die Stellungnahme der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen- Anhalt vom 24.11.2005 ist zu beachten.

Zwei Teilbereiche liegen außerhalb des ÖGP und damit in Zuständigkeit der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes.

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma BRABAG nördlich der Burger Straße, einschließlich des Geländes des Hauptzollamts und der westlich angrenzenden Halde, wurde während des 2. Weltkriegs eine Anlage zur Herstellung von Synthesebenzin betrieben. Im Rahmen der sowjetischen Demontage der Anlagen gerieten unterschiedlichste Substanzen in den Untergrund. Im Oberboden ebenso wie im darunter angebotenen Grundwasser können heute noch verschiedene Schwermetalle und Kohlenwasserstoffverbindungen nachgewiesen werden

Aus der Fläche heraus wird ein Teil der belastenden Stoffe in das Grundwasser eingetragen, der Kontakt zum Hafengewasser hat. Die Fließrichtungen sind nach heutiger Kenntnis diffus und zum Teil unbestimmt. Genauere Daten sind dem hydrogeologischen Gutachten zu entnehmen. Eine Störung des Gefüges muss wegen der unvorhersehbaren Auswirkungen nach Möglichkeit vermieden werden. Das Grundwasser, welches in diesem Bereich untersucht wurde, ist stark betonangreifend.

Im Bereich des früheren Junkers-Motoren-Prüfstandes östlich des Kelterer Teichs befindet sich eine Kohle- und Ascheaufschüttung (Altlastenkataster S 087). Hier lagern Aschen, Stäube und Schlacken aus der Verbrennung sowie sonstige feste mineralische Abfälle. Weitere Kontaminationen aus dem Betrieb des Motorenprüfstandes heraus können nicht ausgeschlossen werden.

Die Fläche des ehemaligen Kranbaus Barleben ist ebenfalls eine Altlastverdachtsfläche, zum Standort liegt eine historische Erkundung vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen von der Fläche keine Schutzgefährdungen aus, eine erhebliche Belastung ist nicht bekannt. Gleiches gilt für die Altlastverdachtsfläche Hausmüllkippe Rothensee.

Bezüglich der ausgewiesenen Nutzungen wird im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen die Kontaminationssituation zu berücksichtigen sein, insbesondere hinsichtlich von Eingriffen in den Boden. Die Erteilung spezifischer Auflagen hinsichtlich des Aushubs und Wiedereinbaus von Böden, ggf. notwendiger ergänzender Untersuchungen und ingenieurtechnischer Begleitungen werden im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung erfolgen.

## **5.7. Archäologische Fundstelle**

---

Im südwestlichen Planbereich westlich der Metritze befindet sich nach Mitteilung der Denkmalschutzbehörden ein archäologisches Fundgebiet. Anhand eines Luftbildes wurden Siedlungsspuren festgestellt.

Weitere dem Denkmalschutzgesetz unterliegende Objekte sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Lan-

desamt ist zu ermöglichen. Baumaßnahmen in diesen Gebieten müssen grundsätzlich archäologisch begleitet werden; nach § 14 (9) DSchG LSA hat dafür der Verursacher/Veranlasser Sorge zu tragen.

In den Bereichen mit archäologischen Denkmälern bedürfen über das Maß der bisherigen Nutzung hinausgehende Bodenbewegungen einer vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

## **5.8. Sicherung vorhandener Anlagen**

---

Im Plangebiet befinden sich zwei Lagefestpunkte des Deutschen Hauptdreiecknetzes. Diese Vermessungspunkte TP – Nr. 14 und TP- Nr. 61 dürfen in ihrer Standsicherheit nicht gefährdet werden.

Es gelten die Regelungen im Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 22.09.2004.

## **6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

---

Die Lage des Plangebiets „August-Bebel-Damm (Westseite)“ zeichnet sich aus durch die aus verkehrsfunktionaler Sicht optimale Stadtrandlage zwischen den

- Magdeburger Häfen,
- der Bundesautobahn A 2 und
- der direkten Nachbarschaft zum Güterbahnhof Magdeburg Rothensee mit dem geplanten Kombinierten-Ladeverkehr-Zentrum (KLV) der Deutschen Bahn AG.

Die Verflechtung dieser drei Hauptträger der Güternah- und -fernverkehrsinfrastruktur ist am Planstandort optimal zu realisieren, ohne gleichzeitig weitreichende negative Auswirkungen für schutzbedürftige Nachbarnutzungen zu erzeugen.

### **6.1. Grundkonzept**

---

Die für die beabsichtigte Nutzung entscheidende stadträumliche Rahmenbedingung ist die bereits hervorgehobene Zuordnung zur Bundesautobahn 2 - „Ruhrgebiet - Hannover - Berlin“ mit der Autobahnabfahrt „Magdeburg-Rothensee“, zum Güterbahnhof Magdeburg-Rothensee und den großflächigen Industriegebieten im Elbe-Hafengebiet.

Ziel des Bebauungsplans ist die Erschließung neuer Gewerbeflächen an diesem überaus verkehrsgünstig gelegenen Standort. Besonderes Gewicht wird dementsprechend darauf gelegt, Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben mit hohem Verkehrsaufkommen zu schaffen, die sich auf die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger stützen: Logistikunternehmen und die logistischen Sparten sonstiger Firmen sowie Industrie- und Gewerbebetriebe und Betriebe des Verteilungssektors mit dazugehörige Serviceunternehmen. Für diese Betriebsarten, die in diversen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt aufgrund ihres hohen Störungsgrades ausgeschlossen wurden, sollen gezielt in diesem Gebiet Planungsrecht geschaffen werden.

Aus diesem Grund wird neben der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten ein großflächiges Sondergebiet für ein Güterverkehrszentrum (**SO - GVZ**) in Nachbarschaft zu Güterbahnhof und KLV-Zentrum festgesetzt, das die Rahmenbedin-

gungen und die Infrastruktur für die speziellen Bedürfnisse der Verkehrswirtschaft bieten kann. Ein Industriebahngleis der Hafeneisenbahn - parallel zur Autobahn - soll als Alternative zur bestehenden Anbindung der Hafeneisenbahn an das DB-Netz langfristig die Verbindung zu den Umschlaganlagen des Industriehafens und des im Bau befindlichen Hansehafens sichern.

Durch die geplanten Straßen wird eine Struktur gebildet, die Grundstückszuschnitte für alle denkbaren Anforderungen zulässt, dabei eine ökonomische Ausprägung der öffentlichen Erschließung darstellt. Die Netzstruktur ermöglicht den abschnittswiseen Ausbau des Gebiets entsprechend der langfristig angelegten baulichen Entwicklung.

Im Plangebiet ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft unter Einbeziehung sich weiter entwickelnder Biotope ein Ausgleich zu schaffen. Mit Erfüllung dieser Aufgabe wird das von der Stadt definierte Ziel verknüpft, für den gesamten Stadtraum ein Netz von miteinander verknüpften Grünflächen zu schaffen. So entsteht neben den positiven Umweltwirkungen gleichzeitig auch ein Gerüst für ein abseits der Straßen geführtes Geh- und Radwegenetz, das die Wohn- und Gewerbegebiete untereinander und vor allem mit den am Stadtrand gelegenen Naherholungsgebieten verbindet.

Die Grünflächen stehen auch zur notwendigen Regenwasserrückhaltung in naturnah ausgebauten, gegen Grundwasserkontakt abgedichteten, Mulden zur Verfügung.

Festsetzungen zur Begrünung der Privatgrundstücke ergänzen die Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich und heben die Gesamtqualität des Gebietes auch im Sinne der Nutzer und der hier arbeitenden Bevölkerung.

Die im Gebiet vorhandenen Versorgungsleitungen verlangen, z. T. bedingt durch technische Schwächen der vor 1989 hergestellten Trassen, unterschiedlich ausge dehnte Schutzabstände, die aufgrund ihrer Einschränkungen für Hochbaumaßnahmen nicht den Baugebieten zugeordnet werden können. Da eine Verlegung z.B. in den Straßenraum wegen der hohen Investitionen in der Regel nicht in Frage kommt, werden diese Leitungen in Grünzügen geführt, oder es werden die Straßentrassen im Sinne einer Bündelung parallel zu diesen Leitungen geplant.

Im Gebiet sind zwei Bereiche als Sondergebiet für die Nutzung der Windenergie (**SO WKA**) festgesetzt, die in direktem Zusammenhang mit der Ansiedlung der Fa. Enercon auf der östlichen Seite des August- Bebel- Damms stehen.

Beide Standorte wurden bereits mit Windenergieanlagen bebaut.

## **6.2. Art der Nutzung**

---

Im Osten sind - dem August-Bebel-Damm zugeordnet - Gewerbegebiete (**GE**) festgesetzt. Die Grundstücke am anbaufreien August-Bebel-Damm werden aus verkehrstechnischen Gründen rückwärtig erschlossen.

Die Industriegebiete (**GI**) liegen als in Nordwest-Südost-Richtung ausgerichtete Zone zwischen dem Sondergebiet „GVZ“ (**SO GVZ**) und den Gewerbegebieten sowie entlang der Autobahn. Die Industriegebiete werden in ihrer näheren Zweckbestimmung nicht weiter eingeschränkt, so dass eine Vermarktung der Gebiete optimiert werden kann.

Die angestrebte Ansiedlung von Betrieben mit einem hohen Verkehrsaufkommen und 24-Stunden-Betrieb, die den Lagevorteil des benachbarten GVZ nutzen können, soll über die Steuerungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung hinaus im Rahmen der Vermarktung der Flächen des „Städtebaulichen Entwicklungsbereichs“ angestrebt werden.

Die Sondergebiete „Güterverkehrszentrum“ schließen sich im Westen an, sie liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum für den „Kombinierten Ladeverkehr“ der Deutschen Bahn AG und sollen funktional mit diesem verflochten werden. Ziel ist die Ansiedlung von Logistik-Betrieben, Speditionen, logistischen Abteilungen von industriellen Großbetrieben, des Großhandels sowie von Betrieben bzw. Betriebsteilen für die Auslieferung von Gütern an den Einzelhandel. Ferner sind in diesen Sondergebieten Einrichtungen zulässig, die der Funktionsfähigkeit des GVZ dienen, dazu gehören u.a. Kfz- Serviceeinrichtungen.

Im ganzen Plangebiet sind Betriebe und Einrichtungen des Einzelhandels ausgeschlossen, deren Ansiedlung negative Auswirkungen auf die Innenstadtbereiche befürchten ließe.

Des Weiteren sind Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie nicht dem Charakter eines Gewerbe- und Industriegebietes entsprechen.

Dem Bestand des Hauptzollamts wird mit der Festsetzung als „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ Rechnung getragen.

In den Grünanlagen am Kelterer Teich sind zwei Sondergebiete Windkraftanlagen (**SO WKA**) ausgewiesen, in denen die Ansiedlung von zwei Prototypen einer neuen Generation von Windkraftanlagen mit einer Höhe von 135 m über OK Gelände erfolgt ist.

### **6.3. Maß der Nutzung**

---

Für sämtliche Gebiete gilt mit dem Ziel einer ökonomischen Ausnutzung der Grundstücke in dieser guten Lage die **Grundflächenzahl** (GRZ) 0,8, womit der Rahmen, den die BauNVO vorgibt, komplett ausgenutzt wird. Dieser Wert kann nach § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen GRZ 0,9 überschritten werden. Damit wird den Belangen von Betrieben mit sehr hohem Bedarf an befestigten Freiflächen Rechnung getragen.

Die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** (GFZ) beschränkt sich auf die Gewerbegebiete und die Fläche des Hauptzollamts (Gemeinbedarfsfläche). Im Bereich des Zollamts wird durch die Festsetzungen die vorhandene Bebauung mit einem 8-geschossigen Gebäude planungsrechtlich gesichert. Im Gebiet am August-Bebel-Damm wird eine GFZ von 1,6 mit einer zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** von 15 m ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Anforderungen von Gewerbebetrieben für ausreichend gehalten.

In den Industrie- und Sondergebieten im Inneren des Planbereichs wird die Höhe der baulichen Anlagen nicht eingeschränkt, um alle denkbaren baulichen Strukturen zu ermöglichen.

Mit diesen gestaffelten Höhenbegrenzungen soll die städtebauliche Dominanz der hier anzusiedelnden Betriebe entlang des August-Bebel-Damms begrenzt werden.

Die Ausnutzung wird in den Industriegebieten wegen der unvorhersehbaren Geschosigkeit und Geschosshöhe der Anlagen durch eine **Baumassenzahl** (BMZ) von 8,0 begrenzt. Diese gilt auch in den Sondergebieten GVZ.

Die zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird im Bereich der 110 kV-Freileitung durch andere Vorschriften weiter eingeschränkt; dies ist im Baugenehmigungsverfahren jeweils projektabhängig zu prüfen.

Die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung wird im B- Plan durch Höhenbeschränkungen im östlichen Bereich (parallel zum A.- Bebel- Damm) berücksichtigt.

Die Baugebiete sind in der Regel vollständig überbaubar, mit Ausnahme von Grenzstreifen an den Gebietsrändern, die zu begrünen sind. Wenn aufgrund vorhandener Leitungen Sicherheitsabstände zu Hochbauten einzuhalten sind, stehen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen den Betrieben als nutzbare Freiflächen zur Verfügung.

Auf die Festsetzung einer **Bauweise** wird im ganzen Plangebiet verzichtet, um betriebliche Belange nicht einzuschränken.

In einem hydrogeologischen Gutachten ist der hohe Grundwasserstand im gesamten Plangebiet festgestellt worden. Daraus resultieren die Höhenlage des Straßennetzes sowie die Festsetzung einer **Mindestauffüllung des Geländes** in Form von auf HN bezogenen Mindesthöhen.

## **6.4. Verkehrserschließung**

---

### **Kfz-Verkehr**

Das Plangebiet wird im Osten vom August-Bebel-Damm und im Süden von der Burger Straße verkehrstechnisch erschlossen. Auf diese Weise ist die Bundesautobahn A 2 und damit das Fernverkehrsnetz -auch nach Süden über die A 14- in kürzester Zeit zu erreichen.

Durch den Ausbau des August-Bebel-Damms bis zum Autobahnanschluss mit 4 Fahrspuren und den erforderlichen Abbiegespuren in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sowie einem durchgehenden Mittelstreifen sind gute Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Verkehrsnetz geschaffen worden.

Die Burger Straße ist im Endausbauzustand als „Nordverbinder“ mit Anschluss an den Magdeburger Ring und BAB- Anschlussstelle Magdeburg- Zentrum vorgesehen.

Beide Straßen sind weitestgehend anbaufrei geplant. Der Ausbau des August-Bebel-Dammes wurde bereits realisiert, die Burger Straße wurde im Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes realisiert, die Fortführung nach Westen muss noch erfolgen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen mit dem Ziel einer ökonomischen öffentlichen Erschließung. Es werden Gebiete mit Proportionen gebildet, die unterschiedlichen Betriebsanforderungen angepasst werden können, die im Bereich des GVZ beachtliche Größen erreichen können. Diese können bei Erfordernis durch interne private Erschließungen ergänzt werden. Wo ein öffentliches Interesse besteht, können Teile dieser Erschließungen später über ein vereinfachtes Änderungsverfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Die Planstraßen wurden in der Bearbeitungsphase des Bebauungsplanes mehrfach geändert. Die nunmehr mit dem Bebauungsplan festgesetzten Straßentrassen berücksichtigen die aktuellen Sichtweisen einer optimalen Vermarktungsmöglichkeit. Es wurde ein System geplant, mit dem es angesichts der Gesamtgröße des Gebiets möglich ist, Teilbereiche entsprechend der konkreten Entwicklung der Ansiedlungen ohne nachteilige Auswirkungen auf das Gesamtgebiet zu erschließen und zu vermarkten. So wird gleichzeitig ein Netz gebildet, das bei Störungen in Teilbereichen Ausweichmöglichkeiten anbietet, was gerade bei gewerblichem Verkehr von großer Bedeutung ist.

Nicht zuletzt geht die Struktur des Straßennetzes auf die Vorgaben zurück, die sich aus der Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen und der belasteten bzw. zu schützenden Flächen ergibt. Ziel war es, diese aus verschiedenen Gründen empfindlichen Bereiche möglichst selten zu kreuzen oder, wo dies sinnvoll möglich ist, im Sinne einer Bündelung parallel zu führen.

Die Grabower Straße/ Planstraße A, die eine Verbindung zwischen August-Bebel-Damm und der Burger Straße darstellt, hat innerhalb des Gebiets die Funktion einer Hauptsammelstraße, an die alle anderen Straßen angebunden sind. Demgegenüber haben die übrigen Anbindungen untergeordnete Bedeutung.

Das sonstige Straßennetz aus Anliegerstraßen mit sparsamen, aber an die geplanten Nutzungen angepassten Abmessungen erschließt das Gebiet durch Einhangsysteme und Stichstraßen. Stichstraßen enden in Wendeanlagen, die für den gewerblichen Verkehr ausreichend dimensioniert sind. Die Industriefläche der Barlebener Kranbau wird angebunden, eine direkte Verbindung zum geplanten KLV-Gelände hergestellt, ebenso wie zu den öffentlichen Grünflächen. Damit wird die Bewirtschaftung sowohl der Grünflächen als auch der dort liegenden Versorgungsleitungen gesichert.

Aufgrund der örtlichen Feststellung der vorhandenen Gasleitungen südwestlich von GI 11 wurde das bezeichnete GI- Gebiet gegenüber den Festsetzungen im 2. Entwurf des B-Planes flächenneutral angepasst (Verschiebung des Gebietes in Richtung Nordosten). Damit wird die Erschließung des GI 11- Gebietes von der Burger Straße aus als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da die Fläche GI 11 durch nur einen Investor insgesamt genutzt wird, sind weitere Zufahrten über die Planstraße A möglich.

Die gewählten Ausbaubreiten des geplanten Straßennetzes beinhalten straßenbegleitende Fußwege und einen für die Entwässerung der Verkehrsflächen und für das gesamte Gebiet erforderliches Grabensystem.

Neben dem beschriebenen Straßensystem existiert im nordwestlich Abschnitt des Planungsgebietes eine Verbindungsstraße in den Nachbarort Barleben. Diese Verkehrsverbindung soll beibehalten bleiben.

Bei dieser Verkehrsfläche handelt es sich um die vorhandene Straße von Barleben zum ehemaligen Kranbau, vor Errichtung des Plangebietes endete diese Straße ca. 200 m südlich der Autobahn, die Anbindung an das Magdeburger Straßennetz war lediglich über Feldwege gegeben. Seit dem Neubau der Stegelitzer Straße wurde eine Verbindung hergestellt zwischen dem Wendehammer der Stegelitzer Straße und der alten Straße nach Barleben. Damit besteht seit ca. 5 Jahren eine für den öffentlichen Verkehr geeignete und auch entsprechend genutzte Verbindung. Bisher wird diese Verkehrsverbindung lediglich von Ortskundigen in einem Umfang genutzt, welche keine unzumutbaren Belastungen für Anlieger in der Ortslage Barleben mit sich bringt.

Seitens der Straßenverkehrsbehörde der LH MD werden bei der weiteren Umsetzung des B-Planes geeignete verkehrsrechtliche bzw. verkehrsorganisatorische Maßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde Barleben vorgenommen, um durch Tonnagebegrenzung bzw. ähnlich geeignete Beschilderungen einer unzweckmäßigen und für Barleben nachteiligen Benutzung entgegenzuwirken.

### **Ruhender Verkehr**

Straßen begleitend ist auf kombinierten Park-Grünstreifen auf jeweils einer Straßenseite die Anlage von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. An der Einmündung der Grabower Straße in den August-Bebel-Damm ist eine öffentliche Parkplatzfläche, mit einer Kapazität von ca. 300 PKW- und 10 LKW-Stellplätzen errichtet worden, die vor allem dem kommerziellen Güterverkehr als Wartefläche und Orientierungspunkt dient. Dieser Parkplatz kann auch als Park-and-Ride-Parkplatz genutzt werden, da unmittelbar benachbart eine Straßenbahnhaltestelle besteht.

Auf den Grundstücken sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den nut-

zungsspezifischen Anforderungen von den Anliegern herzustellen.

### **Geh- und Radwege**

Am August-Bebel-Damm wurde ein Geh-/Radweg in der am westlichen Rand der Straße liegenden öffentlichen Grünfläche errichtet. In Weiterführung der Grabower Straße wird an der Planstraße innerhalb der Grünfläche ein kombinierter Geh-/ Radweg angelegt.

Die Straßen erhalten in der Regel beidseitig, Gehwege.

Als Bestandteil des städtischen und überregionalen Geh- und Radwegenetzes werden in den öffentlichen Grünflächen Wege angelegt, die es ermöglichen, abseits von Straßen in den nördlichen Landschaftsraum zu gelangen. Sie sind eingeordnet in das räumliche Naherholungskonzept der Stadt Magdeburg.

An der Schrote wurde dieser Radweg bereits teilweise realisiert, die Fortführung nach Süden soll parallel zur zu verlängernden Grabower Straße in der öffentlichen Grünfläche erfolgen.

## **6.5. Öffentlicher Personennahverkehr**

---

Für die an der Westseite des August-Bebel-Damms verlaufende Straßenbahn wird zur planungsrechtlichen Absicherung eine Fläche für die Straßenbahn festgesetzt. Die Straßenbahn endet vor der Autobahn in einer Wendeschleife.

Zur Beschleunigung des Verkehrsflusses der Straßenbahn wird der August-Bebel-Damm auf seiner Westseite anbaufrei gehalten.

Wie weit mit zunehmender Arbeitskräftezahl im Plangebiet zur Ergänzung des Nahverkehrsangebots der Straßenbahn eine Busversorgung im Gebiet erforderlich ist, muss vom Verkehrsträger regelmäßig geprüft werden. Im Bebauungsplan können diesbezüglich keine Vorgaben gemacht werden. Das geplante Straßennetz lässt die Anlage von Buslinien im Plangebiet in verschiedenen Varianten zu.

Die Erreichbarkeit des westlich des Plangebiets bestehenden S-Bahn-Haltepunkts muss mit der Überquerungsmöglichkeit des Bahngeländes stets gewährleistet bleiben. Dies ist räumlich nicht Teil des vorliegenden Plans.

## **6.6. Bahnanlagen von örtlicher Bedeutung**

---

Grundlage des Konzepts für das Güterverkehrszentrum ist die Verknüpfung der Verkehrsträger Eisenbahn, Straße und Wasserstraße. Um insbesondere das Hafengebiet östlich des August-Bebel-Damms schlüssig in dieses Konzept zu integrieren, ist auf Dauer neben der Straßenanbindung die Anlage einer Gleisverbindung zwischen KLV-Zentrum und Hafen sinnvoll. Dazu werden die bestehenden Gleisanlagen der Hafenbahn (ca. 1100 m) in östliche Richtung, parallel zur BAB 2 verlängert. Die Kreuzungsbildung der Hafenbahn mit der Trasse der Straßenbahn (Wendeschleife) und des A.- Bebel- Damms ist noch nicht abschließend diskutiert. Die im B- Plan dargestellte Trassenführung, einschließlich Weiterführung östlich des Plangebietes, ist somit planungsrechtlich noch nicht gesichert. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Bahnanlagen stellt eine Vorhaltetrasse für künftige Entwicklungen dar. Für den geplanten Abschnitt ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Innerhalb des Güterverkehrszentrums stehen außerdem Grundstücke mit Gleisanschluss zur Verfügung. Das Auszugsgleis, einschließlich der sich nördlich anschließenden privaten Grünfläche ist Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses KLV und wurde für den B- Plan nachrichtlich übernommen.

## **6.7. Öffentliche und private Infrastruktur**

---

Die im Gebiet arbeitenden können Serviceeinrichtungen, die bereits realisiert wurden, nutzen. Dazu gehören: Tankstelle, Raststätte, Infopoint, Kiosk.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nicht geplant.

## **7. Ver- und Entsorgung**

---

### Regenwasserableitung

Zur Regenentwässerung des Plangebietes fanden im Verfahren detaillierte Untersuchungen statt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit der Wasserbehörde in den B-Plan eingeflossen sind (überwiegend zentrale Regenwasserrückhaltung mit Überlauf in Vorflut, auf den Grundstücken Rückhaltung und gedrosselte Ableitung).

Ein Teil des in den östlichen Bauflächen anfallenden Regenwassers kann nach Osten in den im August- Bebel- Damm liegenden Hauptsammler abgeleitet werden. Daraus resultiert die Auflage der an dieses System angeschlossenen Bereiche, die Einleitung der Regenwassermengen durch geeignete Maßnahmen innerhalb der gewerblichen Bauflächen auf 20l/s ha zu reduzieren.

In den sonstigen Gebieten dient die Schrote als Vorfluter. Für den Ausbau der Schrote liegt eine Genehmigung gemäß § 31 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 15.10.1999 vor. Wegen deren geringer Aufnahmekapazität sind in den öffentlichen Grünflächen insgesamt 3 Regenwasserrückhaltebereiche vorgesehen. Die Kapazität der geplanten Anlagen ist in den weiteren Planungsstufen zu präzisieren.

Dabei werden die vorhandenen bzw. geplanten Gräben und Regenwasserrückhaltebecken so dimensioniert, dass von den privaten Bauflächen im westlichen und mittleren Bereich jeweils 65 l/s\*ha eingeleitet werden dürfen. Durch diese Rückhaltung werden maximal die von der oberen Wasserbehörde vorgegebene 310 l/s in die Schrote abgeleitet.

Die Regenwasserrückhaltebereiche korrespondieren mit parallel zu den Erschließungsstraßen realisierten bzw. geplanten Entwässerungsgräben (ca. 1,00 m bis 1,50 m tief). Bei den geplanten Straßen sind diese Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen und so anzuordnen, dass die geforderten Schutz- und Sicherheitsabstände zu den vorhandenen (und abstandsfordernden) Leitungen eingehalten werden.

Die Regenwasserrückhaltebereiche sind naturnah zu gestalten.

Der südwestliche Planbereich entwässert in das südlich gelegene Auffangbecken. Es ist von dem nachgeordneten Badeteich durch ein Überlaufwehr räumlich getrennt.

### Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in den realisierten bzw. geplanten Erschließungsstraßen. Über Pumpwerke wird das anfallende Schmutzwasser in Richtung südlicher A.- Bebel- Damm und von dort aus über das Pumpwerk Ro-

thensee zur Kläranlage geleitet.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt über PE- Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch mehrere Anbindungen an die Hauptleitung DN 800 im A.-Bebel- Damm kann die Versorgung stabil abgesichert werden. Der Schutz- und Sicherheitsstreifen von 10,0 m wurde bei der Gestaltung der Seitenbereiche des A.- Bebel-Dammes berücksichtigt.

Bei der weiteren Realisierung des TW- Netzes ist der TW- Ring Grabower Straße-Burger Straße unbedingt zu schließen.

Durch die öffentliche Trinkwasserversorgung kann ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 h bereitgestellt werden. Der Versorgungsdruck im Plangebiet beträgt ca. 4,7 bis 5,0 bar.

### Elt- / Gasversorgung

Im Norden und im äußersten Südwesten des Plangebiets kreuzen 110-kV-Freileitungen das Gebiet in Ost-West-Richtung. Die zugehörigen Sicherheitsstreifen von gefordert beidseitig 18,0 m bzw. 20,0 m können nur eingeschränkt baulich oder anderweitig genutzt werden. In direkter Zuordnung zum wahrscheinlichen Lastschwerpunkt wird durch den B- Plan eine Fläche von ca. 40 m x 70 m für ein Umspannwerk vorgehalten. Der konkrete Bedarf der Errichtung dieses Umspannwerkes kann erst nach Kenntnis der Anschlusswerte der anzusiedelnden Unternehmen ermittelt werden. Die Einspeisung des geplanten Umspannwerkes erfolgt aus einer vorgesehenen 110- kV-Freileitung, die parallel zu den Leitungen der Gasversorgung verläuft. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Abstände gemäß DIN EN 50341 (VDE 0210) einzuhalten.

Die Abstände zu möglichen Pflanzmaßnahmen sind abhängig von der Endwuchshöhe von Bäumen einzuhalten.

Die Versorgung der einzelnen gewerblichen Abnehmer erfolgt über mehrere zum Teil bereits realisierter Trafostationen.

Die Trafostationen der öffentlichen Versorgung werden direkt an die Hinterkante der Seitenteile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen platziert. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich und sind in weiteren Planungsstufen standortmäßig zu präzisieren.

Von Süd nach Nord unmittelbar neben den übergeordneten Gasleitungen verläuft das 30 kV- Kabel für die Versorgung des Unternehmens „Schuberth- Helme“. Die Übertragungsfähigkeit der Leitung ist so dimensioniert, dass weitere gewerbliche Großkunden angeschlossen werden können.

Über das Gebiet GI 11, SO 1 und GI 10 verläuft ein 10 kV- Kabel, das im GI 2- Gebiet („Schuberth- Helme“) endet. Diese Leitung wird im Abschnitt GI 11 in den öffentlichen Grünbereich (parallel zu der 30 kV- Leitung) umverlegt. Eine Umverlegung weiterer Abschnitte dieser Leitung ist entsprechend den Investorenanforderungen zu prüfen.

Die zwei realisierten Windenergieanlagen speisen über Kabel in das vorhandene Elt-Netz ein.

Die das Plangebiet durchlaufenden Hochdruck-Gasleitungen der Verbundnetz Gas AG

## 10. Flächenübersicht

Ifd. Nr.	Fläche	Ausweisung	Fläche (ha)		%
<b>1.</b>	<b>Baugebiete</b>		<b>169,410</b>	<b>ha</b>	<b>60,92%</b>
1.1.	GE 1	Gewerbegebiet	4,580	ha	1,65%
1.2.	GE 2	Gewerbegebiet	6,390	ha	2,30%
1.3.	GE 3	Gewerbegebiet	5,480	ha	1,97%
1.4.	GE 4	Gewerbegebiet	5,540	ha	1,99%
<b>Summe Gewerbegebiete</b>			<b>21,990</b>	<b>ha</b>	<b>7,91%</b>
1.5.	GI 1	Industriegebiet	4,380	ha	1,58%
1.6.	GI 2	Industriegebiet	14,360	ha	5,16%
1.7.	GI 3	Industriegebiet	3,630	ha	1,31%
1.8.	GI 4	Industriegebiet	3,990	ha	1,43%
1.9.	GI 5	Industriegebiet	15,190	ha	5,46%
1.10.	GI 6	Industriegebiet	10,380	ha	3,73%
1.11.	GI 7	Industriegebiet	3,560	ha	1,28%
1.12.	GI 8	Industriegebiet	1,780	ha	0,64%
1.13.	GI 9	Industriegebiet	1,250	ha	0,45%
1.14.	GI 10	Industriegebiet	6,890	ha	2,48%
1.15.	GI 11	Industriegebiet	11,290	ha	4,06%
1.16.	GI 12	Industriegebiet	31,080	ha	11,18%
1.17.	GI 13	Industriegebiet	7,040	ha	2,53%
<b>Summe Industriegebiete</b>			<b>114,820</b>	<b>ha</b>	<b>41,29%</b>
1.18.	SO 1 GVZ	Sondergebietsfläche	15,390	ha	5,53%
1.19.	SO 2 GVZ	Sondergebietsfläche	13,780	ha	4,96%
<b>Summe Sondergebiete GVZ</b>			<b>29,170</b>	<b>ha</b>	<b>10,49%</b>
1.20.	SO 3 WKA	Sondergebietsfläche	0,280	ha	0,10%
1.21.	SO 4 WKA	Sondergebietsfläche	0,280	ha	0,10%
<b>Summe Sondergebiete WKA</b>			<b>0,560</b>	<b>ha</b>	<b>0,20%</b>
1.22.		Gemeinbedarfsfläche	2,870	ha	1,03%
<b>Summe Gemeinbedarfsfläche</b>			<b>2,870</b>	<b>ha</b>	<b>1,03%</b>
<b>2.</b>	<b>Verkehrsflächen</b>		<b>22,740</b>	<b>ha</b>	<b>8,18%</b>
2.1.		A.- Bebel- Damm	4,870	ha	1,75%
2.2.		Straßenverkehrsfläche	12,840	ha	4,62%
2.3.		bes. Zweckbest. PP	1,030	ha	0,37%
2.4.		bes. Zweckbest. Fw	0,260	ha	0,09%
2.5.		bes. Zweckbest. Strab	3,740	ha	1,34%
<b>3.</b>	<b>Bahnflächen</b>		<b>3,010</b>	<b>ha</b>	<b>1,08%</b>
3.1.		Bahnfläche KLV	0,720	ha	0,26%
3.2.		Bahnfläche HB Bestand	1,250	ha	0,45%
3.3.		Bahnfläche HB Planung	1,040	ha	0,37%
<b>4.</b>	<b>Grünflächen</b>		<b>78,100</b>	<b>ha</b>	<b>28,08%</b>
4.1.		öffentliche Grünflächen	56,010	ha	20,14%
4.2.		private Grünflächen	22,090	ha	7,94%
<b>5.</b>	<b>Wasserflächen</b>		<b>4,500</b>	<b>ha</b>	<b>1,62%</b>
5.1.		Metritze	2,230	ha	0,80%
5.2.		Kelterer Teich	1,700	ha	0,61%
5.3.		Schrote	0,570	ha	0,20%
<b>6.</b>	<b>Sonstige Flächen</b>		<b>0,330</b>	<b>ha</b>	<b>0,12%</b>
6.1.		Umspannwerk	0,280	ha	0,10%
6.2.		Gasregelstation	0,050	ha	0,02%
<b>Geltungsbereich B- Plan</b>			<b>278,090</b>	<b>ha</b>	<b>100,00%</b>

Hinweis: Flächen wurden digital ermittelt.

## 11. Maßnahmen zur Planverwirklichung

---

Die Realisierung der Planung steht in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des „Städtebaulichen Entwicklungsbereichs Rothensee“. Mit der Genehmigung dieser Satzung steht der Stadt ein effektives Instrumentarium zur Steuerung des Planungsrechtes und des Grunderwerbs zur Verfügung. Mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben ist als Entwicklungsträger die KGE Kommunalgrund GmbH beauftragt worden.

Aufgestellt:

---

Magdeburg, 04/2006

  
Dipl.-Ing. M. Fürste



**FÜRSTE & PARTNER**  
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER

HARNACKSTRASSE 7 / 39104 MAGDEBURG  
☎. 0391 / 56 57 1- 0 ; FAX. 0391 / 56 57 1- 8  
E-MAIL. matthias.fuerste@t-online.de

---