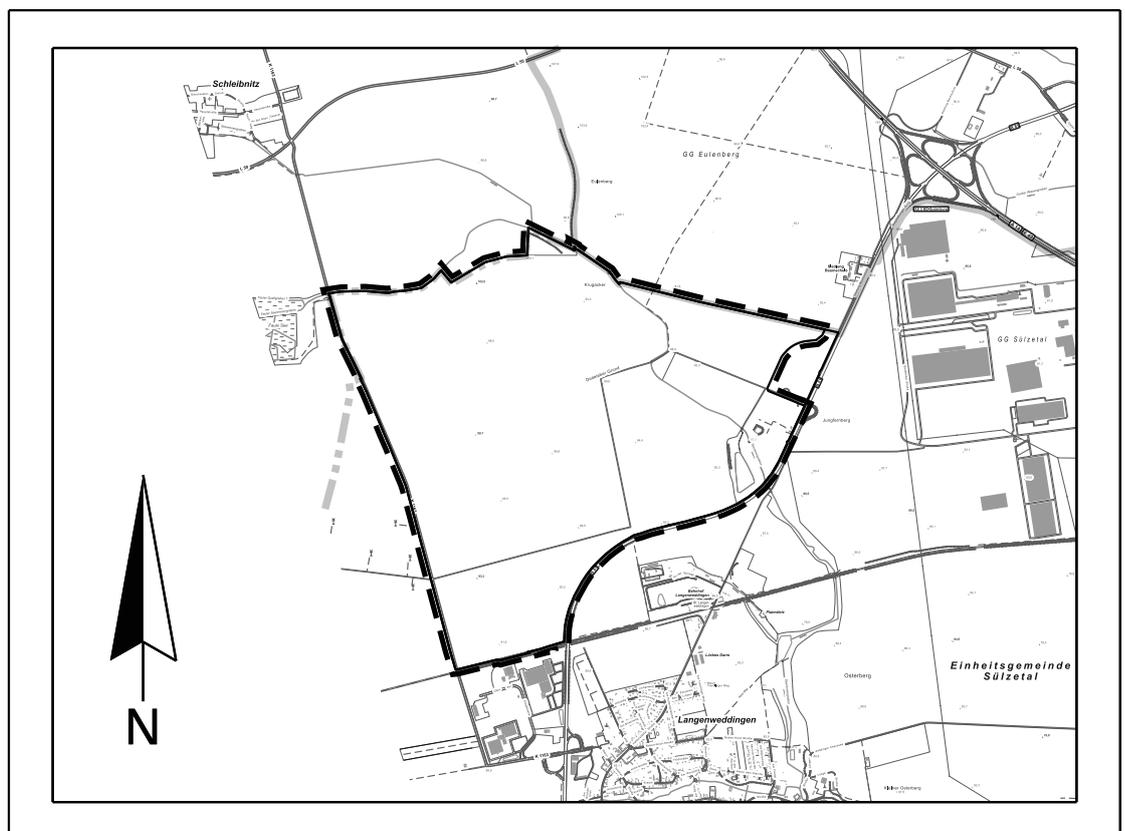




Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplans
ÜBER DEN SPRINGEN
Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen
Stand: Juni 2023



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: 06/2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen	3
4.1 Flächennutzungsplan	3
4.2 Ableitung des Planungsziels aus den Zielen der Raumordnung.....	3
5. Aufstellungsverfahren	5
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	6
6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
6.2 Topographische Rahmenbedingungen	7
6.3 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	7
6.4 Verkehr	7
6.5 Radverkehr	7
6.6 Verkehrslandeplatz Magdeburg - Süd	7
6.7 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	7
6.8 Grünflächen / Vegetation.....	8
6.9 Denkmalschutz, Archäologie	8
6.10 Boden, Baugrund.....	9
6.11 Altlasten/Bombenabwurf	9
6.12 Immissionen	10
6.13 Eigentumsverhältnisse	10
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
7.1 Städtebauliches Konzept	10
7.2 Art der baulichen Nutzung	10
7.3 Maß der baulichen Nutzung	12
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
7.5 Verkehrserschließung	13
7.6 Ver- und Entsorgung	16
7.7 Grünflächen.....	19
7.8 Klimaschutz / Klimawandelanpassung.....	19
7.9 Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	21
7.10 Biotop	21
7.11 Ausgleich.....	21
7.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
7.13 Bodenschutz	23
7.14 Nachrichtliche Übernahmen.....	23
7.15 Hinweise	24
8. Umweltrechtliche Belange	24
9. Planverwirklichung	24
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	24
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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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. 519 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordosten der Gemeinde Sülzetal, an den Gemarkungsgrenzen zu Magdeburg und Wanzleben.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, Industrie- und Gewerbeflächen auszuweisen, zur Entwicklung eines interkommunalen HighTechParks.

Im Grenzbereich der drei Gemeinden Magdeburg, Sülzetal und Wanzleben soll ein Industrie- und Gewerbestandort mit überregionaler Ausstrahlung entstehen, der aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Bundesstraße 81 / Autobahnanschluss A14) den Ansprüchen an einen modernen, zukunftsorientierten Industriestandort gerecht wird. Die geplante Entwicklung entspricht den Ausweisungen des Landesentwicklungsplans, der hier einen Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen vorsieht.

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.

Der geplante HighTechPark soll sich über die Fläche von drei Gemeinden erstrecken. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat für Ihren Bereich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ bereits Baurecht für ein großflächiges Industriegebiet geschaffen. Mit der Ansiedlung des Chip- Herstellers Intel entsteht Bedarf an zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen im Umfeld, da viele Unternehmen die Nähe zu dieser Großansiedlung suchen, darunter etliche, die mit dem Produktionsprozess von Intel eng verknüpft sein werden (sogenannte Supplier).

Gemeinde Sülzetal

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

Im Interesse dieser regional bedeutsamen interkommunalen Wirtschaftsentwicklung ist es erforderlich, im Umfeld des Intel-Standortes weitere Flächen für gewerblich- industrielle Nutzung festzusetzen und über die Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Über den Springen“ sind aufgrund der Nähe zur Autobahn und aufgrund der unmittelbaren Lage an der B 81 hervorragend erschlossen und weitgehend frei von Zäsuren (z.B. Leitungen, Straßen, Geländebrüche u. ä.).

Die in der Gemeinde Sülzetal vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte decken den oben beschriebenen Bedarf nicht ab, insbesondere das Gewerbegebiet Osterweddingen/ Dodendorf „Gewerbepark Sülzetal“ ist vollständig belegt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher aufgestellt, um für ergänzende gewerblich-industrielle Ansiedlung im Umfeld von Intel Baurecht zu schaffen. Mit der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen soll der aktuellen Nachfrage in diesem Sektor entsprochen werden.

Somit trägt der Bebauungsplan insbesondere den Belangen der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes Rechnung. Die Gemeinde Sülzetal erhofft sich von den Gewerbe- und Industrieansiedlungen neue hochwertige Arbeitsplätze sowie wichtige Impulse für die Entwicklung der Gemeinde.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

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

4.2 Ableitung des Planungsziels aus den Zielen der Raumordnung

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.

Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgt gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 22.06.2022 (Beschluss RV 04/2022) in der Zeit vom 25.07.2022 bis 31.08.2022.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Gemäß Landesentwicklungsplan (Beikarte 1) liegt die Region 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).

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. 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.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg befand sich östlich eines Bestandwindparks eine Erweiterungsfläche in Form eines Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie. Am 12.10.2022 hat die Regionalversammlung beschlossen, das Kapitel 3.4 "Energie" aus dem Gesamtplanverfahren herauszulösen und in einen Sachlichen Teilplan "Energie" zu überführen. Dadurch gibt es zum derzeitigen Zeitpunkt keine in Aufstellung befindlichen Vorrang- und Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie.

In der Abwägung zum 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg wurde beschlossen, den Vorrangstandort für mit übergeordneter strategischer Bedeutung anhand der Bebauungspläne "Eulenberg" (LHS MD), "Über den Springen" (Sülzetal) und dem angrenzenden Bebauungsplan "Stemmerberg" der Gemeinde Wanzleben-Börde zu erweitern. Die Belange der Landwirtschaft werden in diesem Fall hinter die Belange der Wirtschaft im Sinne zahlreicher zukünftiger Arbeitsplätze zurückgestellt. Dadurch wird der Konflikt mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft zukünftig aufgelöst.

Der Seerennengraben ist als Vorhaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 17 „Fließgewässer der Magdeburger Börde“ festgelegt und zu berücksichtigen. Das Fließgewässersystem aus Sülze, Seerennengraben und Sarre bildet zusammen mit der Faulen See und den Remkerslebener und Domerslebener Seewiesen einen Verbund von der Elbe bis zur Bode. Die zusammenhängenden großteils extensiv bewirtschafteten Grünlandbiotope und Gewässersysteme zeichnen sich durch eine große Biotopvielfalt aus.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen an Vorrangstandorten (...) 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 des HighTechParks 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. 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.

Der Bebauungsplan „Über den Springen“ dient mit seinen Festsetzungen als Industrie- und Gewerbegebiet dem landesplanerischen Ziel zur Entwicklung des Gebietes für großflächige Industrieansiedlungen und der Sicherung der vielfältigen Flächenansprüche der Wirtschaft. Das Bebauungsplangebiet soll sowohl als ein Teil des HighTechParks für potenzielle Zulieferunternehmen für INTEL (z. B. unternehmensnahe Dienstleistungen wie Labore, Ingenieurdienstleistungen, Forschungseinrichtungen bzw. Zulieferer im Bereich Chip-Design (Design-Software)) als auch als gewerbliches Zentrum des HighTechParks entwickelt werden. Im Bebauungsplangebiet werden Industrie- und Gewerbebauflächen unterschiedlicher Größen ausgewiesen, um den Vorstellungen und Bedürfnissen von

möglichen INTEL-Suppliern gerecht zu werden, als Grundlage dienen Erfahrungen an anderen bereits existierenden Produktionsstandorten von Intel..

Die beabsichtigte Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Über den Springen“ als Teil des geplanten interkommunalen HighTechParks dient der Umsetzung der vorgenannten Ziele.

5. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan „Über den Springen“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Grundlage bildet der von der Gemeinde Sülzetal am 08.06.2022 gefasste Aufstellungsbeschluss. Planungsziel ist die Entwicklung einer Gewerbe- und Industriefläche. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2022 öffentlich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.10. 2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 05.10.2022 bis 07.11.2022.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

6.1.1 Lage im Gemeindegebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ca. 519 Hektar großes Areal im nordöstlichen Gemeindegebiet an der Gemarkungsgrenze zu Magdeburg. Das zu beplanende Areal gehört zum Ortsteil Langenweddingen.

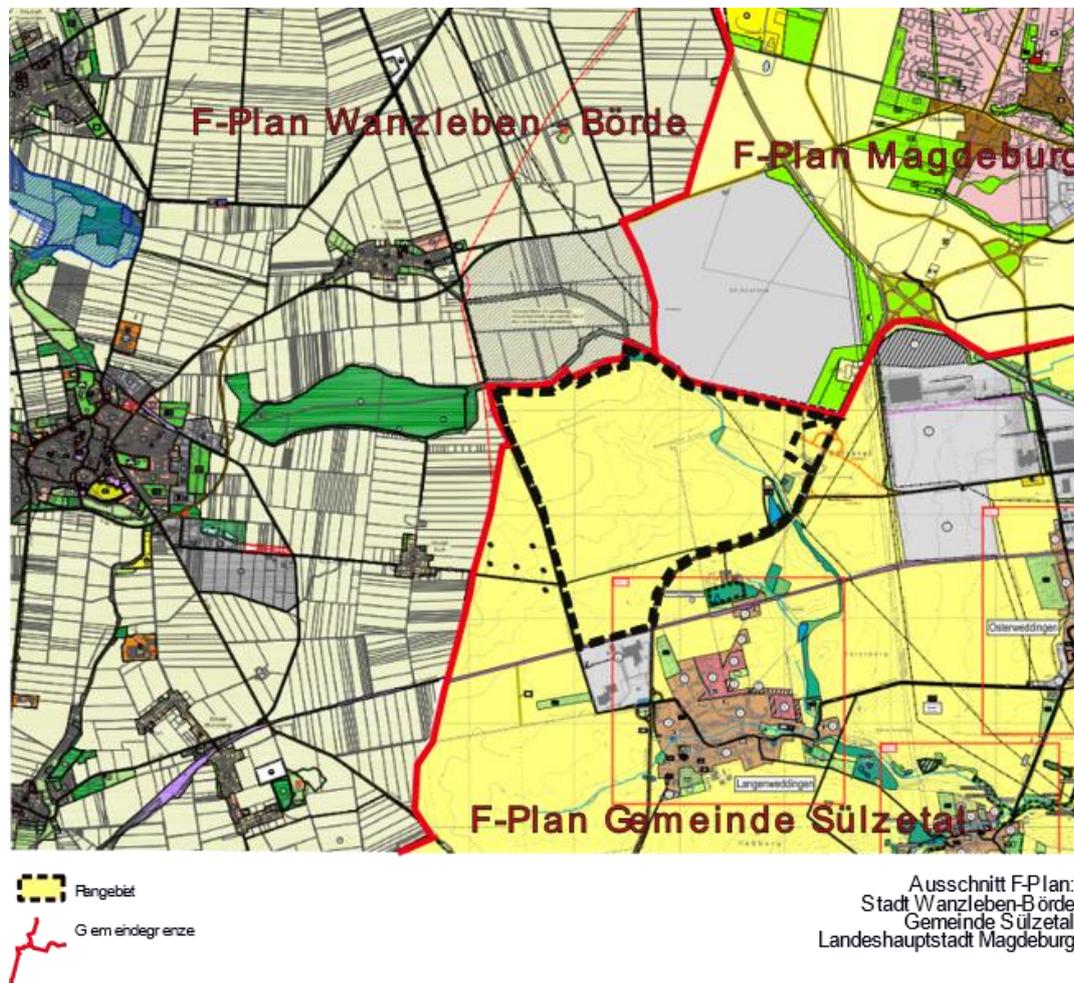


Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes

6.1.2 Genaue Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet „Über den Springen“ mit einer Fläche von ca. 519 ha liegt in der Gemarkung Langenweddingen und wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Gemarkungsgrenze zu Wanzleben (Seerennengraben, nördl. Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Langenweddingen, Flur 01, Flurstücke 5/7, 6/8, 5/9, 5/10 im weiteren Verlauf wieder dem Seerennengraben folgend,
- im Nordosten durch die Gemarkungsgrenze zu Magdeburg,
- im Osten und Südosten durch die B 81 und der Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen B-Planes Nr. 7/1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“
- im Süden durch die Eisenbahntrasse Magdeburg-Oschersleben / Halberstadt
- im Westen durch die K 1163.

6.2 Topographische Rahmenbedingungen

Der Bereich liegt nach der naturräumlichen Bestimmung im Übergangsbereich der Hohen zur Niederen Börde. Das Gelände des Planungsraumes fällt von Norden mit 102 m nach Südosten auf 86 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 Ackerbau Landschaft wird durch einzelne lineare Feldgehölzstrukturen und den Seerennengraben aufgelockert.

6.3 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes Sülzetal. Es erstreckt sich zwischen der B 81 und K 1163 bis zur Gemarkungsgrenze Magdeburg und Wanzleben.

Durch das Plangebiet verläuft der Seerennengraben, im südöstlichen Geltungsbereich in der Nähe der B 81 existieren zwei Gewässer, eine ehemalige Kiesgrube sowie ein kleiner See, in dessen Umfeld schon zu DDR-Zeiten zwölf Kleingärten entstanden sind. Nördlich des Seerennengrabens, unmittelbar an der B 81, befindet sich ein Einzelgehöft im Außenbereich.

6.4 Verkehr

Die im Südosten des Bebauungsplangebiets liegende B 81 stellt eine wichtige Verbindung zwischen Halberstadt und der Landeshauptstadt Magdeburg dar. Die B 81 stellt für den geplanten HighTechPark eine wichtige Anbindung an die Autobahn dar.

Westlich des Plangebietes befindet sich die K 1163, die die Gemeinde Sülzetal in Richtung Norden über Schleibnitz mit Wanzleben bzw. Hohendodeleben verbindet. Die K 1163 soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des HighTechParks künftig ausgebaut werden.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Bahnstrecke 6404 Magdeburg – Oschersleben / Halberstadt, wodurch eine Bahnanbindung ermöglicht wird.

6.5 Radverkehr

Die Gemeinde Sülzetal verfügt über eine Radverkehrsplanung (Konzept), die in der Arbeitsgemeinschaft „Radverkehr Landkreis Börde“ weiter vertieft wurde.

Der Landkreis Börde hat im Jahr 2018/2019 durch ein externes Planungsbüro ein Radwegekonzept als Handlungskonzept erarbeitet. Dieses wurde durch den Kreistag beschlossen.

Bei der Erstellung des vorhandenen Radwegekonzeptes, konnte die Ansiedlung des INTEL-Konzerns noch nicht in Betracht gezogen werden. Somit gilt es den Bereich, der 519 ha großen Fläche im Nordosten der Gemeinde Sülzetal bis an die Gemarkungsgrenze zu Magdeburg separiert zu betrachten.

6.6 Verkehrslandeplatz Magdeburg - Süd

Das Plangebiet „Über den Springen“ liegt im westlichen Anflugsektor bis 10 km vom Flugplatzpunkt (FBP 0 81,303 m ü.HN) nach § 12 LuftVG. Der Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg/City ist nicht betroffen.

6.7 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Für die geplante Bebauung ist eine verkehrliche Anbindung über zwei Knoten mit der B 81 und über die Kreisstraße K 1163 vorgesehen. Nach Norden soll eine Anbindung in Richtung Wanzleben vorgesehen werden, dort hat die Stadt Wanzleben-Börde bereits einen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss für den dritten Teil des HighTech-Parks gefasst.

Die innere Erschließung und die Medienerschließung wird auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgen.

Gemeinde Sülzetal

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

6.7.1 Strom

Im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg werden im Bereich des Eulenbergs neue Umspannstationen von 50 Hertz und Avacon entstehen. Eine Stromversorgung ist von dort aus möglich. Eine Leitungszuführung soll über eine Leitungstrasse parallel zur B 81 erfolgen.

6.7.2 Gas

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Ferngasleitung (FGL), Anlagenkennzeichen 103, DN 900, der Ontras Gastransport GmbH/Instandhaltungsbereich Schönebeck. Die FGL hat eine Schutzstreifenbreite von beidseitig 10 m.

6.7.3 Wasserversorgung

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

Die Trinkwasserleitung befindet sich im süd-östlichen Planbereich vom Plangebiet „Eulenberg“ kommend und verläuft weiter westlich an der B 81 angrenzend in westlicher Richtung verlaufend. Die Trinkwasserleitung ist im Planteil A mit einem Leitungskorridor und beidseitigen Schutzstreifen von 4 m verortet.

6.7.4 Abwasser/ Regenwasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Es soll eine neue Kläranlage im Gebiet errichtet werden. Dafür ist eine Fläche von ca. 32 ha im nord-östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Für den Umgang mit dem Regenwasser gelten die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt. Zudem wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt, welches ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung beinhaltet. Das Gutachten ist dem Entwurf beigelegt.

6.7.5 Telekommunikation

Im Rahmen von Erschließungsanlagen zur Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen sind Leerrohranlagen für eine spätere kommunikationstechnische Versorgung mit zu planen. Aussagen zum Bestand / Erschließungsmöglichkeiten werden nach der Leitungsabfrage ergänzt.

6.8 Grünflächen / Vegetation

Das Plangebiet ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung durch das Gebiet unterteilende Hecken geprägt. Von den drei Hecken sind zwei als besonders geschütztes Biotop „Feldgehölzhecke“ im Sinne des § 30 NatSchG LSA eingestuft (GB_0229BOE, GB_0256BOE).

Der das Plangebiet querende Seerennengraben und die beiden Stillgewässer sind Gewässer zweiter Ordnung.

Entlang des Seerennengrabens existieren Ausgleichsflächen, auf denen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Autobahn BAB 14 Ausgleichsmaßnahmen realisiert wurden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Bestand zu sichern.

6.9 Denkmalschutz, Archäologie

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich 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 Seerennengrabens gewährleistet. Die angrenzenden Areale waren für den Menschen zu allen Zeiten von größter Bedeutung, sie stellten Bereiche überragender Siedlungsgunst dar. Eine erste Besiedlung durch die jungsteinzeitliche Linienbandkeramische Kultur (ca. 5500-4900 v. Chr.) – den ersten Bauern Mitteleuropas – ist

im Gebiet belegt. Es wurden mehrere Kulturdenkmale im Plangebiet gefunden. Insofern ist mit weiteren archäologischen Bodendenkmalen zu rechnen.

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.

6.10 Boden, Baugrund

Für den Bebauungsplan wurde eine Baugrundvoruntersuchung (Geotechnischer Bericht) von dem Büro GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH erstellt.

Die anstehenden Böden wurden durch Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen erkundet und nachfolgend bodenmechanisch sowie umweltanalytisch untersucht. Im Bericht wurde aufgezeigt, in welchen Bereichen eine Versickerung möglich ist und wo dies ungeeignet ist. Weiterhin wurden Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit der Böden getroffen. Das Gutachten ist Anlage zum Entwurf. Aufbauend auf der Baugrundvoruntersuchung von GGU wurde ein hydrologisches Gutachten der Firma IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH erarbeitet, welches ebenfalls dem Entwurf als Anlage beigelegt ist. Das Gutachten von IVW enthält ein konkretes Entwässerungskonzept des Plangebietes, welches Grundlage für den Entwurf, einschließlich der dazugehörigen Festsetzungen ist.

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

Der vorhandene Mutterboden ist zu schützen. Ein Konzept zum Umgang mit dem Mutterboden (Bodenverwertungskonzept) ist bei Umsetzung der Planung erforderlich.

6.11 Altlasten/Bombenabwurf

Im südlichen Plangebiet existiert eine Altlastenverdachtsfläche „Ehemaliger Agrarflugplatz LPG Langenweddingen“, die im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst ist. Die Fläche liegt in der Gemarkung Langenweddingen, Flur 4, Flurstücke 58/16 und 90/15 sowie Flur 3, Flurstücke 262/1, 264/71, 266/70, 268/70, 270/70, 272/70, 274/70, 276/69, 278/68, 281/68 und 284/68.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Es wurden für die Gemarkung Langenweddingen folgende Grundstücke als Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft:

Flur 1, Flurstücke: 30/12; 46; 48; 50,

Flur 2, Flurstücke: 87; 90; 116; 122; 123; 124; 125; 126; 127,

Flur 3, Flurstücke: 9; 11; 73; 237/10; 238/10; 314/4; 462 und 480

Vor jegliche erdeingreifende Maßnahme ist eine bauvorbereitende Überprüfung/ Sondierung erforderlich.

6.12 Immissionen

Im Bebauungsplan-Geltungsbereich befinden sich an der B 81 ein Einzelgehöft im Außenbereich sowie eine Kleingartensiedlung (Bungalowsiedlung). Das Einzelgehöft und die Kleingartensiedlung (Bungalowsiedlung) werden aufgegeben. Die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs sind Schleibnitz, Buch (Stadt Wanzleben) und Langenweddingen (Gemeinde Sülzetal).

Die schutzwürdigen Nutzungen im Bebauungsplan und in den genannten Ortschaften sind hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

6.13 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet gibt es insgesamt 137 Eigentümer. Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend in Privathand, einzelne Grundstücke gehören der BRD, der BIMA, der evangelischen Kirche, und der Gemeinde Sülzetal.

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

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Industrie- und Gewerbegebiet „Über den Springen“ soll von der Gemarkung Wanzleben und Magdeburg durch einen breiten Grünstreifen getrennt werden, in dem der Seerennengraben verläuft. Diese Grünverbindung setzt die Vorgaben aus der übergeordneten Planungsebenen um, wonach in Verlängerung des Faulen Sees ein Biotopverbund entlang des Seerennengrabens in Richtung Südosten entstehen soll.

Die festgesetzten Industrie- und Gewerbeflächen werden durch ein orthogonales Erschließungsraster gegliedert, das sowohl große Grundstücke (12-30 ha) als auch kleinere Gewerbegrundstücke ermöglicht. Die kleineren Grundstücke, die auch anteilig Nutzungen für z.B. Hotels / Kongresszentrum / sportliche Anlagen ermöglichen sollen, werden in einem zentralen Bereich angeordnet, der nicht von den Durchgangsstraßen zerschnitten wird.

Die Konzeption für die Erschließung sieht eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung vor, sowie zwei Haupteerschließungsstraßen in Ost-West-Richtung, die die K 1163 mit dem geplanten Knoten der B 81 nördlich des Seerennengrabens verbinden. Ein weiterer B 81-Knoten nahe der Bahnstrecke ermöglicht eine unmittelbare Anbindung der K 1163 an die B 81 und damit eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes.

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung wird eine mögliche Anbindung an die Bahntrasse berücksichtigt als auch eine Trasse für einen Bus-Verkehr.

Die gebietsinternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden in dem Biotop- Verbundstreifen entlang des Seerennengrabens festgesetzt sowie im Süden des Plangebiets entlang der B 81.

Weiterer Ausgleich und Ersatz erfolgt in Verbindung mit den Artenschutzmaßnahmen. Näheres ist dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt und für das „Zentrum“ Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

7.2.1 Industriegebiet (GI)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Gebieten (wegen ihrer Störwirkung) unzulässig Gemeinde Sülzetal

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lageplätze und öffentliche Betrieb sowie Tankstellen.

Diese allgemein zulässigen Nutzungen werden dahingehend eingeschränkt, dass Speditionsbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik) auf maximal 20% der festgesetzten GI-Flächen zulässig sind.

Damit soll verhindert werden, dass die Industrieflächen des geplanten HighTechParks aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für flächenintensive Logistik-Unternehmen verbraucht werden, die keine hochwertigen Arbeitsplätze mit sich bringen.

Da die Fläche über einen einzigen Rechtsträger entwickelt, erschlossen und vermarktet werden soll, lässt sich diese Festsetzung umsetzen, ohne dass es aufgrund des sogenannten „Windhundprinzips“ zu Benachteiligungen von einzelnen Eigentümern kommt.

Als Unteranlagen der Gewerbebetriebe werden Einzelhandelsbetriebe und ebenerdige Photovoltaikanlagen im Industriegebiet ausgeschlossen, um den Charakter des Gebietes als Standort für industrielle Betriebe zu sichern. Dabei betrifft der Ausschluss von ebenerdigen PV-Anlagen sowohl eigenständige Anlagen als auch Nebenanlagen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht in den GI-Gebieten zugelassen. Diese Nutzungen können in den ausgewiesenen Gewerbegebieten realisiert werden.

Diese Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind notwendig, da die GI-Flächen schwerpunktmäßig produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben vorbehalten sein sollen, mit dem Ziel, Betriebe mit hochwertigen Arbeitsplätzen anzusiedeln.

Für die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen sind andere Standorte im Bebauungsplan (GE-Gebiet) oder im Gemeindegebiet ausgewiesen.

7.2.2 Gewerbegebiet (GE)

Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die zulässigen Nutzungen nach § 8(2) BauNVO werden dahingehend eingeschränkt, dass Speditionen und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik) sowie Tankstellen und ebenerdige Photovoltaikanlagen nicht zugelassen werden, diese würden aufgrund ihres Flächenbedarfs die gewünschte Kleinteiligkeit im gewerblichen „Zentrum“ des HighTechParks behindern.

Dabei betrifft der Ausschluss von ebenerdigen PV-Anlagen sowohl eigenständige Anlagen als auch Nebenanlagen.

Im GE-Gebiet wird auch Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen, da diese nur im eingeschränkten Gewerbegebiet zur Gebietsversorgung zugelassen werden soll (s.u.).

Einzelhandel bis 500 m² Verkaufsfläche wird nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit gewerblicher Produktion zugelassen (Fabrikverkauf / Handwerkerprivileg), wobei die Verkaufsfläche relativ zur gewerblichen Nutzfläche und durch eine absolute Obergrenze begrenzt wird. Durch diese Festsetzung wird produzierenden Gewerbebetrieben eine Möglichkeit zur Direktvermarktung eröffnet.

Des Weiteren sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet nicht zugelassen um sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewart werden. Zudem ist die Unterbringung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (Zentrum) in Wohnungen zulässig.

7.2.3 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes wird entlang einer zentralen Achse (verkehrsberuhigter Bereich) ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem kleinteilige und störepfindliche Nutzungen untergebracht werden sollen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Hotels, aber auch gewerbliche Einrichtungen, die der Versorgung der Beschäftigten dienen wie Gastronomie und nicht-großflächiger Einzelhandel oder kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen.

Gemeinde Sülzetal

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

Die zulässige Einzelhandelsnutzung ist hinsichtlich der Verkaufsfläche eingeschränkt. Die Festsetzung, dass nur nicht-großflächiger Einzelhandel zulässig ist, entspricht den Vorgaben des § 11 Baunutzungsverordnung. Hierdurch sollen schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Ortschaften verhindert werden.

7.2.4 Abstandserlass

Alle gewerblichen Nutzungen im GI-Gebiet sind nur unter Beachtung des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt zulässig. 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 umliegenden bzw. nächstgelegenen Wohnnutzung (Wohnnutzung an der Halberstädter Straße 39 A in Langenweddingen, An der Alten Gärtnerei 16 in Schleibnitz und An der Dorfstraße 6 in Buch) gewährleistet wird.

7.2.5. Sonstige bauliche Nutzung

Die vorhandenen Kleingärten haben Bestandsschutz. Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans erfolgt eine Überplanung als Grünfläche. Das Einzelgehöft im Außenbereich an der B 81 hat ebenfalls Bestandsschutz, hier erfolgt eine Festsetzung entsprechend dem Flächennutzungsplan als „öffentliche Grünfläche“. Das Einzelgehöft wird aufgegeben, ebenfalls die Nutzung der Kleingärten (Bungalowsiedlung).

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Industrie- und Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine Baumassenzahl von 10,0 und eine maximale Gebäudehöhe von 30 m festgesetzt.

Die GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO). Die festgesetzte Baumassenzahl von 10,0 entspricht ebenfalls 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 30 m zulässig, Bezugshöhe ist die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraßen. Eine Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 30 m ist ausnahmsweise zulässig für notwendige technische Anlagen und Aufbauten.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

In den festgesetzten Industriegebieten wurde auf das Instrument von Baulinien verzichtet, da im Umfeld keine städtebauliche Struktur besteht, die die Vorgabe von Baufluchten notwendig macht. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3m von den angrenzenden Straßen.

Nur im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets werden entlang der zentralen Achse Baulinien im Abstand von 3 m bis zur Straße festgesetzt, um in diesem

„Zentrum“ des Gebiets eine städtebauliche Ordnung und eine bauliche Fassung des Straßenraumes zu ermöglichen.

7.5 Verkehrserschließung

7.5.1 MIV / Gewerbeverkehr

Die externe Erschließung des Gebietes ist über die Bundesstraße B 81 und über die Kreisstraße K 1163 gesichert. Östlich der K 1163 setzt der Bebauungsplan eine 30 m breite Verkehrsfläche fest, die einen späteren 4-streifigen Ausbau incl. Fuß-/Radweg ermöglicht. Die Zufahrten in das geplante Gewerbegebiet sollen als plangleiche Knotenpunkte ggf. mit Lichtsignalregelung ausgebaut werden, die geplanten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dimensioniert.

Zur internen Erschließung der Industrie- und Gewerbeflächen wird ein orthogonales Erschließungsraster festgesetzt, das sowohl große Grundstücke (12-30 ha) als auch kleinere Gewerbegrundstücke ermöglicht.

Die Konzeption für die Erschließung sieht eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung vor, sowie zwei Haupterschließungsstraßen in Ost-West- Richtung, die die K 1163 mit den geplanten Knoten der B 81 verbinden.

Mit dieser Erschließungskonzeption kann das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplan-Gebietes über insgesamt sechs Anbindungen auf die umliegenden Straßen abgeführt werden.

Die Haupterschließungsstraßen werden mit 25 m Breite festgesetzt, diese Breite ermöglicht bis zu 4 Spuren (2-spuriger Straßenausbau mit Abbiegespuren). Die Fahrbahnbreiten von 3,5 m sind für ein Industriegebiet ausreichend, dort wo Abbiegespuren nicht erforderlich sind, können neben der Straße LKW-Standspuren eingeordnet werden.

Die Straßen erhalten einen einseitigen Fuß-/ Radweg sowie Versickerungsmulden und straßenbegleitende Bäume.

Die Nebenstraßen (Erschließung des Gewerbegebiets) werden mit 22 m Breite festgesetzt. Diese Breite ermöglicht einen dreispurigen Ausbau (zwei Spuren zzgl. einer Abbiegespur) mit ja 3,5 m Fahrbahnbreite oder alternativ einen zweispurigen Ausbau mit beidseitigen PKW-Parkstreifen.

Es werden beidseitig Versickerungsmulden sowie Fuß-/ Radwege vorgesehen.

Die Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes hat einen Querschnitt von 25 m und ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hier soll neben den PKW-Fahrspuren eine gesonderte Busfahrspur ermöglicht werden.

Eine integrierte Verkehrsuntersuchung für den gesamten HighTechPark wird vom Land beauftragt. Dort werden unter Berücksichtigung des ÖPNV-Anteils am Gesamtverkehr die Verkehrsmengen und Straßenbelastungen ermittelt, welche als Grundlage für die Dimensionierung der Knotenpunkte (z.B. Länge der Abbiegespuren) dienen.

7.5.2 ÖPNV-Erschließung

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung wird sowohl eine mögliche Anbindung an die Bahntrasse (schienseitige Erschließung für den ÖPNV = SPNV) berücksichtigt als auch eine Trasse für Busverkehr. Dabei dient der Bebauungsplan nur der Flächensicherung. Baurecht für den SPNV oder auch schienenengebundenen Güterverkehr (SGV) müsste durch ein nachfolgendes Planfeststellungsverfahren geschaffen werden.

Die Breite der Vorhaltetrasse ist mit 40 m ausreichend dimensioniert. Die Breite ist aufgrund der parallelen Führung von S-Bahn und Bus erforderlich.

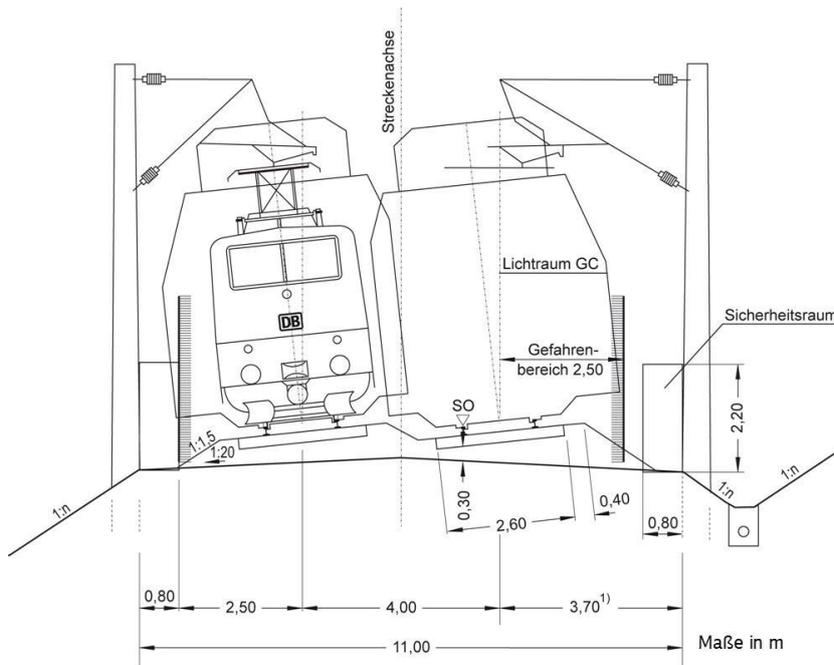
Nach HBS ist für den Begegnungsfall Bus-Bus ein Regelquerschnitt von 6,50 m vorgesehen. Aufgrund der sehr hohen Taktfolge und der übergeordneten Bedeutung des ÖPNV auf dieser Trasse wird ein Querschnitt von 7,00 m für die Bus-Trasse empfohlen. Zusätzlich ist die Einrichtung eines Geh- und Radweges dort vorgesehen um den Umweltverbund weiter Gemeinde Sülzetal

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

zu stärken und die Anbindung des S-Bahn-Halts zu verbessern. Dieser wird, nach ERA mit 6 m Breite empfohlen.

Durch die Lage der Eisenbahn im Einschnitt und der Lage der Bustrasse auf Geländeneiveau ist der Höhenunterschied mit zu betrachten. Neben dem Platzbedarf für ÖPNV-Verkehrsfläche selbst, muss der Umgang mit dem Höhenunterschied mitberücksichtigt werden. Um hier Zwangspunkte zu vermeiden, sollte ausreichend Platz für eine Böschung bzw. ein Stützbauwerk eingerechnet werden. Hierzu dient die übriggebliebene Breite, die nicht den Verkehrsträgern zugeordnet ist.

Grundlage für die Ermittlung der Breite ist der nachfolgende Querschnitt:

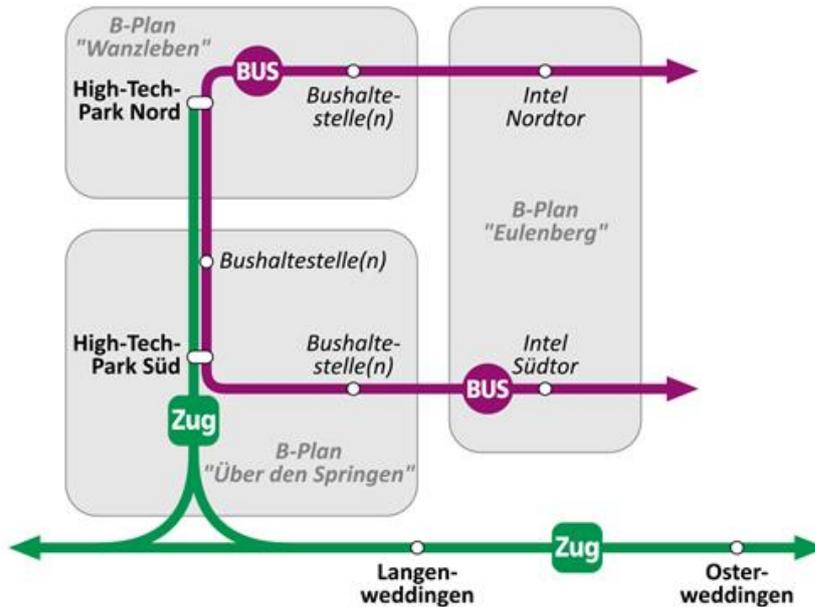


Abbild. 1: Schematische Skizze, Querschnitt zum ÖPNV

Die Vorhaltetrasse für den schienengebundenen SPNV schwenkt hinter der Unterführung unter der B 81 in das Gebiet und verläuft parallel zur K 1163 in Richtung Norden. Eine Bahnstation ist am westlichen Ende des gewerblichen „Zentrums“ an der zentralen Erschließungsachse möglich. Eine weitere Annäherung vom schienengebundenem SPNV an das Intel- Gelände ist nicht möglich, da hinsichtlich des Erschütterungsschutzes mindestens 1200 m Abstand eingehalten werden muss.

Für den Busverkehr wird eine Trasse festgesetzt, die vom Intel-Südeingang kommend durch den B-Plan „Über den Springen“ führt und nach Norden durch den anschließenden B-Plan auf dem Gebiet der Stadt Wanzleben zum Intel-Nordeingang weiterführt.

Diese Bustrasse soll als gesonderte Busspur ausgebildet werden, mit Bevorrechtigung an den Kreuzungspunkten. Dadurch wird sichergestellt, dass der Bus einen pünktlichen und wirtschaftlichen Betrieb mit kurzen Fahrzeiten unabhängig vom PKW- und LKW-Verkehrsaufkommen gewährleisten kann. An der vorgesehenen Bahnstation am westlichen Ende des gewerblichen „Zentrums“ an der zentralen Erschließungsachse wird die Verknüpfung zwischen Bahn und Bus vorgesehen.



Abbild. 2: Schematische Skizze zum ÖPNV

Für die Bustrasse einschließlich Rad- und Fußverkehr ergibt sich ein Platzbedarf von 25 m. Der Platzbedarf resultiert aus der notwendigen 7,00 m breiten Busspur und dem 3 m breiten beidseitigem Gehweg sowie einem einseitig angelegten Zwei-Richtungs-Radweg mit 4,00 m Breite, da große Fuß- und Radverkehrsströme erwartet werden. Die verbleibende 8 m Differenz kann für Begleitgrün und Entwässerung genutzt werden, um die Attraktivität weiter zu erhöhen.

Im Bereich zwischen der Zentrumsachse und der ÖPNV-Trasse erfolgt eine Aufweitung der Bustrasse vom 10 (siehe Vorentwurf) auf 25 m im Bereich der Bushaltestelle. Dies ist wie folgt begründet: Analog zur Aufweitung der restlichen Bustrasse auf 25 m, ergibt sich der Breitenbedarf hier ebenfalls aus 7,00 m für den Bus, beidseitig 3,00 m für den Fußverkehr und einseitig einen Zwei-Richtungs-Radweg mit 4,00 m. Weiterhin muss der Platzbedarf der Haltestellen berücksichtigt werden. Die Haltestellenbreite sollte, beidseitig, mit 4,00 m angenommen werden. Diese ergeben sich aus dem Platzbedarf der Fahrgastunterstände, dem einbaufreiem Raum und den zu erwartenden großen Längsbewegungen der Fahrgäste im Haltestellenbereich, da die Haltestelle mit drei Haltepunkten für Busse ausgestattet sein soll. Die restliche Fläche kann als Begleitgrün und zur Entwässerung genutzt werden.

Im weiteren Planverfahren sollen die Möglichkeiten der ÖPNV-Erschließung weiter konkretisiert werden. Die integrierte Verkehrsuntersuchung wird auch die konkreten Linienführungen und Takte der einzelnen Bus- und Bahnlinien in den HighTechPark betrachten.

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung wird zudem eine Festsetzung getroffen, dass mindestens eine Grundstückszufahrt so anzuordnen ist, dass ein möglichst kurzer Weg zum ÖPNV gewährleistet ist. Aufgrund der großen Grundstücke könnten andernfalls lange Umwegelängen entstehen.

7.5.3 Radverkehr

An der nördlichen Grenze des HighTechParks, oberhalb der Landesstraße (L) 50 verlaufen die regional touristischen Radrouten des Telegrafadenradweges, sowie des Börde-Radweges. Die Route des Sülzeradweg tangiert im Süden das Bebauungsplangebiet „Über den Springen“. Ein Bestand an kreisstraßenbegleitenden Alltagsradwegen ist im Betrachtungsgebiet bisher nicht vorhanden.

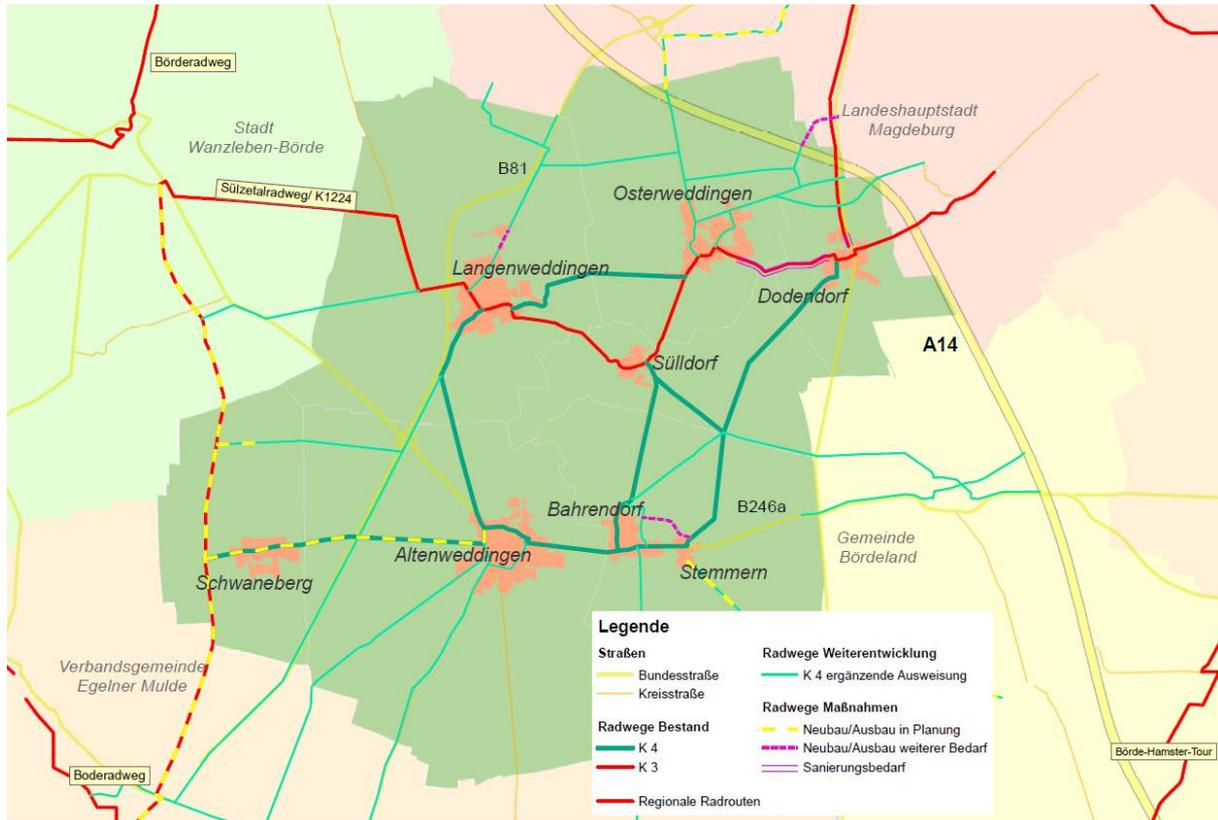


Abb.3: Radwege Bestand und Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Fahrrad-Infrastruktur wie folgt berücksichtigt:

Beim Ausbau der beiden geplanten Knotenpunkte der B 81 werden Radüberführungen über die B 81 berücksichtigt.

Die geplante Erweiterungsfläche für die K 1163 ermöglicht einen 4-streifigen Ausbau dieser Straße incl. Fuß- und Radweg. Erste Querschnitte sehen einen Beidrichtungsradweg auf der Ostseite dieser Straße vor. Die internen Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass mindestens ein einseitiger Geh- und Radweg ausgebildet werden kann.

Südlich der festgesetzten GE-Flächen verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der erhalten werden soll und im Bebauungsplan als Fuß-/ Radweg ausgewiesen wird.

Die zentrale Grünverbindung bietet ebenfalls Raum für im Grünen gelegene Radverbindungen, eine Zulässigkeit von Geh- und Radwegen ist explizit geregelt. Hier kann im Süden eine Anbindung an die Straße „Siedlung Baumschule“ und an den geplanten Knoten B 81 erfolgen, im Westen ein Übergang zum Naturschutzgebiet „Fauler See“, in Richtung Norden kann ein Radweg über die Gemarkung Wanzleben an den geplanten Radweg entlang der L 50 und den Feldweg nördlich der L 50 angebunden werden.

Im weiteren Planverfahren soll das Thema Fahrradlogistik, Fahrradabstellanlagen und Ladesäulen für Elektrofahrräder betrachtet werden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Wasser / Löschwasser

Das Plangebiet wird an der nordöstlichen Ecke von einer Trinkwasserhauptleitung DN 600 gequert und verläuft weiter entlang der B 81 an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Die TAV-Börde ist zuständig für die Niederschlagswasserentsorgung gem. §78(1) WG LSA bei der Gemeinde.

Bei dem Gesamtvorhaben HighTechPark muss aber das Gesamtvorhaben betrachtet werden. Denn der geplante HighTechPark soll sich über die Flächen von drei Gemeinden erstrecken (Magdeburg, Sülzetal, Wanzleben). Für die gemeinsame Erschließung / Vermarktung des HighTechParks soll eine eigene Gesellschaft gegründet werden, die Rechtsfragen der Erschließung werden in diesem Zusammenhang geklärt.

Am Einzelgehöft an der B 81 befindet sich, abgehend von der TWM-Versorgungsleitung DN 600 ein Wasserzählerschacht/Knotenpunkt, von dem eine Versorgungsleitung Trinkwasser (DN 250 Pe) die B 81 quert und in die Bielefelder Straße des Industriegebietes Osterweddingen führt. Die Leitungspläne liegen zum derzeitigen Stand nicht vor, werden aber im weiteren Planverfahren eingetragen. Das Einzelgehöft wird aber baulich nicht überplant.

Nach der Beteiligung der Leitungsträger zum Bebauungsplanentwurf werden Aussagen zum Leitungsbestand und zur Geplanten Medieneerschließung ergänzt.

- Versorgung Bestandsnutzung Kleingärten / Einzelgehöft an der B 81
- Neuerschließung des geplanten GI / GE-Gebietes mit Strom

Strom

Im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Eulenberg“ in der Gemarkung Magdeburg verlaufen zwei Hochspannungstrassen. An diesen Hochspannungstrassen sind zwei neue Umspannwerke geplant, die künftig den gesamten HighTechPark mit Strom versorgen werden.

Notwendige Leitungskorridore entlang der B 81 sollen im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum B-Plan 353-2 „Eulenberg“ festgesetzt werden.

Nach der Beteiligung der Leitungsträger zum Bebauungsplanentwurf werden Aussagen zum Leitungsbestand und zur Geplanten Medieneerschließung ergänzt.

- Versorgung Bestandsnutzung Kleingärten / Einzelgehöft an der B 81
- Neuerschließung des geplanten GI / GE-Gebietes mit Strom

Gas

Nach der Beteiligung der Leitungsträger zum Bebauungsplanentwurf werden Aussagen zum Leitungsbestand und zur Geplanten Medieneerschließung ergänzt.

- Versorgung Bestandsnutzung Kleingärten / Einzelgehöft an der B 81
- ggf. Neuerschließung des geplanten GI / GE-Gebietes mit Gas

Abwasser

Das Gebiet des gesamten HighTechParks ist abwasserseitig nicht erschlossen. Es muss für den HighTechPark ein neues Klärwerk errichtet werden. Der Neubau des Klärwerks soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Über den Springen“ erfolgen, die notwendigen Leitungstrassen in die benachbarten Bebauungsplangebiete werden über Leitungsrechte gesichert, soweit die Leitungen nicht in den festgesetzten öffentlichen Straßen liegen.

Ein Klärwerk wäre (unter Beachtung des Abstandserlasses) in GI-Gebieten als „öffentlicher Betrieb“ allgemein zulässig. Dafür war im Vorentwurf eine Fläche im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Diese Fläche wurde nun als Versorgungsfläche (gelb) gekennzeichnet.

Nach der Beteiligung der Leitungsträger zum Bebauungsplanentwurf werden Aussagen zum Leitungsbestand und zur Geplanten Medieneerschließung ergänzt.

- Entsorgung Bestandsnutzung Kleingärten / Einzelgehöft an der B 81
- Neuerschließung des geplanten GI / GE-Gebietes mit Abwasser, Höhenlage, Erforderlichkeit von Pumpstationen.

Niederschlagswasser

Gemeinde Sülzetal

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§ 55 Satz 2 WHG, § 79b Abs. 1 WG LSA). Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Maßgaben des § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dabei ist das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Einzugsbereiche der Gewässer (Seerennengraben und Springe / Vor der Platmühle) zu versickern bzw. einzuleiten.

Um eine schadlose Niederschlagswasserverbringung des Plangebietes zu gewährleisten wurde ein hydrologisches Gutachten beauftragt, welches die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung gemäß den Vorgaben des WHGs untersuchte. Die Firma IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH aus Magdeburg erstellte dafür das Gutachten einschließlich eines Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet.

Daraus ergaben sich planerische Veränderungen und Festsetzungen.

Wenn bei den privaten Grundstücken eine Versickerung möglich ist, ($k_f \geq 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) muss das Niederschlagswasser vor Ort verbracht werden. Dazu ist noch mal ein Bodengutachten zu erstellen um den jeweiligen k_f -Wert noch einmal gutachterlich prüfen zu lassen.

Sofern der Wert schlechter ist ($k_f < 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) müssen die Grundstücke an die straßenbegleitenden Gräben angeschlossen werden und dürfen maximal 150 l/s*ha ableiten.

Für die Entwässerung des gesamten Planbereichs sind Mulden entlang der Heckenstrukturen und in allen dafür festgesetzten Grünstrukturen geplant. Entlang der Straßen verlaufen ebenfalls 6 m breite Mulden. Über die Mulden gelangt das Niederschlagswasser in naturnah angelegte Regenwasserversickerungsbecken mit davor geschalteten Filterbecken. Die Regenwasserversickerung, bzw. auch Verdunstungsbecken befinden sich im Bereich des Grüngürtels, Seerennengraben und entlang der B 81. Im Bereich des Seerennengraben sind drei Einleitstellen mit maximal 100 l/s und im Bereich der Platmühle eine Einleitstelle mit maximal 20 l/s vorgesehen.

Eine gedrosselte Einleitung im Sinne eines Notüberlaufes in den Seerennengraben und in die Platmühle ist demnach möglich, muss aber mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde abgestimmt werden. Eine Einleitung ist erlaubnispflichtig.

Festsetzung von Leitungsrechten

Es wurden zwei Leitungsrechte im östlichen Planbereich für eine bestehende und eine geplante Leitung festgesetzt. Dabei handelt es sich um ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 von 20 m Breite zugunsten der Ontras als zuständigen Versorgungsträger der Gasleitung „FGL 103 DN 900“ (Leitung mit beidseitigen Schutzstreifen von 10 m) und dem GFL 2 von 8 m Breite zugunsten der TWM als zuständigen Versorgungsträger für die geplante Trinkwasserleitung DN 600 ST (Leitung mit beidseitigen Schutzstreifen von 4 m).

Festsetzung von Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan wurde eine Versorgungsfläche von ca. 30 ha für ein Klärwerk festgesetzt. Kleinere Anlagen zur Gebietsversorgung können auch als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen werden.

Feuerwehr

Die Gemeinde Sülzetal verfügt über eine freiwillige Feuerwehr, die die Löschung von Industriebränden nicht übernehmen kann.

Der Löschzug der nächstgelegenen Magdeburger Feuerwache Süd ist zur Sicherstellung des Grundschutzes bei Industriebränden innerhalb der erforderlichen Hilfsfrist in der Lage.

Soweit eine Verpflichtung zur Vorhaltung einer Werksfeuerwehr besteht, sind die ansiedlungswilligen Unternehmen einzubeziehen.

Gemeinde Sülzetal

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

7.7 Grünflächen

Das Industrie- und Gewerbegebiet „Über den Springen“ soll von der Gemarkung Wanzleben und Magdeburg durch einen breiten Grünstreifen getrennt werden, in dem der Seerennengraben verläuft. Diese Grünverbindung setzt die Vorgaben aus der übergeordneten Planungsebenen um, wonach in Verlängerung des Faulen Sees ein Biotopverbund entlang des Seerennengrabens in Richtung Südosten entstehen soll. Dieser ca. 400 m breite Grünstreifen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans sollen im Wesentlichen in diesem Grünstreifen entlang des Seerennengrabens konzentriert werden. Die Bachaue und die festgesetzte Grünfläche können neben den Naturschutzfunktionen auch Erholungsfunktionen für die Mitarbeiter und Besucher des HighTechParks übernehmen.

Entsprechend den naturschutzfachlichen Anforderungen soll diese Biotopsverbund-Fläche als naturnahe Grünfläche entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation entwickelt, jeweils zu einem Drittel mit Gehölzflächen, halboffenen Flächen und Wiesen und Weiden. In diese Pflanzungen werden Brutbäume für den Rotmilan integriert werden. Damit der geplante Biotopverbund wirksam werden kann, müssen die Brücken über die Bachaue ausreichend dimensioniert werden, eine entsprechende Festsetzung wird unter Planteil B unter Punkt 4.3 getroffen.

Damit die Grünfläche auch eine Erholungsfunktion bietet, soll die Grünfläche durch einen Fuß-/ Radweg erschlossen werden. Eine textliche Festsetzung ermöglicht die Anlage des Fuß-/Radweges in der festgesetzten Grünfläche, mit der Einschränkung, dass dieser aus Naturschutzgründen nur auf einer Seite der Bachaue verlaufen darf (Planteil B, Festsetzung Nr. 6.1.7).

Entlang der B 81 wird eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dazu dient, dass Gewerbe- und Industriegebiet zur Straße hin einzugrünen. Auch die hier festgesetzten Pflanzungen dienen als interner Ausgleich.

In allen festgesetzten Grünflächen sind bis zu 50% der Fläche als naturnahe Regenwasserversickerungs- oder Verdunstungsflächen zulässig. Aufgrund der hohen zulässigen Versiegelung der Gewerbe- und Industrieflächen ist davon auszugehen, dass die Regenwasserbewirtschaftung nicht allein auf den Baugrundstücken stattfinden kann. Durch diese Festsetzung wird eine Möglichkeit eröffnet, eine gebietsübergreifende Lösung für den Umgang mit dem Niederschlagswasser zu finden.

7.8 Klimaschutz / Klimawandelanpassung

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).

Der Landkreis Börde erarbeitet derzeit ein Klimaschutzkonzept, das bis 2024 beschlossen werden soll. In Hinblick auf die Zuständigkeiten des Landkreises soll das Klimaschutzkonzept Maßnahmen zur Klimaanpassung in den Bereichen Energie, Gewerbe, Wasser, Flächen beinhalten.

Für die Belange der Wasserwirtschaft liegt ein Forschungsbericht vor ("Einfluss des Klimawandels auf das Handlungsfeld der Wasserwirtschaft am Beispiel des Landkreises Börde"), der die Klimawandelauswirkungen und mögliche Anpassungsstrategien darstellt. Den Auswirkungen des Klimawandels (Erwärmung, Umverteilung der Niederschläge mit sommerlichen Trockenperioden und Starkniederschlagsereignissen, Niedrigwasserphasen,

Verschlechterung der Wasserqualität) werden die Maßnahmen der Klimawandelanpassungsstrategie des Landes-Sachsen-Anhalt zugeordnet, die teilweise auf Landesebene, teilweise auf Ebene des Landkreises umzusetzen sind. Konkrete Maßnahmen werden im Klimaschutzkonzept herausgearbeitet werden.

Der Bebauungsplan trifft „Über den Springen“ sowohl Festsetzungen, die dem Klimaschutz dienen als auch Festsetzungen, die der Klimawandelanpassung dienen.

7.8.1 Klimaschutz

Der Bebauungsplan trifft Festsetzung für die Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen (alternativ Solarthermie), hier wird festgesetzt, mindestens 60 % der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu bestücken. Technische Aufbauten werden ausreichend berücksichtigt.

Durch die Schaffung von Baurecht für Industrie- und Gewerbenutzung entsteht im Plangebiet ein zusätzlicher Energiebedarf, der wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden soll.

Die Solarenergie wird vorrangig im Plangebiet verwendet werden, sei es durch die Eigenversorgung der Gewerbebetriebe mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Damit dient die Solarfestsetzung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB).

7.8.2 Klimawandelanpassung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Dabei wird die zwingende Dachbegrünung auf Carports und Garagen sowie Gebäude bis 20 m Bautiefe, wie sie üblicherweise z.B. bei Verwaltungsbauten vorkommen, beschränkt.

Für größere Gebäude erfolgt keine Festsetzung zur Dachbegrünung. Aufgrund der zu erwartenden zahlreichen technischen An- und Aufbauten und aufgrund der enormen Hallenspannweiten bei großen Gewerbe- und Industriehallen bietet sich eine zwingende Festsetzung von Gründächern nicht an. Gründächer werden aber nicht ausgeschlossen und sind daher auch auf großen Hallen möglich.

Im Grünzug entlang des Seerennengrabens und entlang der B 81 werden Grünflächen mit Ausgleichsfestsetzungen oder Pflanzbindungsflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind umfangreiche Pflanzungen vorgesehen. Diese festgesetzten Pflanzungen stellen einen wirksamen Beitrag zur Verbesserung des Biotopverbunds dar. Zugleich werden die erheblichen Auswirkungen auf das sich wandelnde Landschaftsbild von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Industriegebiet mit Grünfläche abgemildert.

Zur K 1163 ist im Rahmen des Straßenausbaus eine Eingrünung in Form einer Allee möglich, die Vorhaltefläche ist ausreichend breit bemessen.

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.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung ermöglicht eine zusätzliche vertikale Begrünung auf den oft hochversiegelten Industrie- und Gewerbegrundstücken. Gerade bei Gewerbe- und Industriehallen, mit ihren oft geschlossenen Fassaden, bietet sich eine flächige Begrünung an.

7.9 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein faunistisches Gutachten und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) eingeflossen. Für die besonders geschützten Arten, unter anderem Feldhamster und Feldlerche, sind im Vorgriff der Baumaßnahmen als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Maßnahmevorschläge wurden im angehängten Umweltbericht getroffen und in den Planteil B unter Punkt 5 textlich festgesetzt.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist ein Vertrag mit einer in Sachsen-Anhalt anerkannten Einrichtung für die Übernahme von 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.

7.10 Biotope

Das Plangebiet ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung durch drei das Gebiet unterteilende Hecken geprägt. Zwei der drei Hecken sind als besonders geschütztes Biotop „Feldgehölzhecke“ im Sinne des § 30 NatSchG LSA eingestuft (GB_0229BOE, GB_0256BOE). Auch wenn der naturschutzfachliche Wert dieser Gehölzstruktur innerhalb eines Industriegebietes deutlich geringer ist, sollen diese zwei Hecken als strukturgebende Elemente in die Planung integriert werden. Für die Erschließungsstraßen wurde daher die Lage so gewählt, dass diese Gehölze sich künftig an den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen befinden und damit grundsätzlich erhalten werden können. Die dritte Hecke (Verlauf in West-Ost-Richtung) wurde als weniger erhaltenswert eingestuft und daher überplant.

Die Kompensation für den Teileingriff in die geschützten Hecken erfolgt durch die Anlage einer mindestens 15 m breiten Feldgehölzhecke, Pkt. 6.4 der textlichen Festsetzungen trifft die erforderlichen konkreten Regelungen.

Die vorhandenen Gewässerstrukturen (Seerennengraben, Kiesgrube, kleiner See) wurden in den festgesetzten Grünzug (Biotopsverbund) integriert. Diese Grünfläche mit ca. 400 m Breite wird zudem durch Grünfestsetzungen naturschutzfachlich aufgewertet, so dass diese Gewässer im Bestand erhalten werden können und keine Beeinträchtigung erfahren.

7.11 Ausgleich

Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Landesmodell Sachsen-Anhalt erstellt. Dazu wurde der Bestand ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist das Plangebiet mit mindestens 29.124.489 Wertpunkten auszugleichen.

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfangreichen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen in den Pflanzbindungsflächen kann der notwendige Ausgleich komplett im Gebiet erbracht werden (Planung: 32.082.537 Wertpunkten).

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Erweiterungsflächen für die K 1163, da diese Straßenverbreiterung allein der Industrieansiedlung zuzurechnen ist.

Die konkreten Festsetzungen zum Ausgleich sind im Planteil B unter Nr. 6 aufgeführt.

7.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.12.1 Schallschutz

Im Bebauungsplan werden flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente) auf Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH 2023) festgesetzt, dass die Entwicklung des gesamten HighTechParks berücksichtigt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung stellt sicher, dass bei vollständiger Bebauung aller gewerblichen und industriellen Teilflächen durch Betriebe oder Anlagen die geltenden Planwerte LPI in der angrenzenden Nachbarschaft nicht überschritten werden, vgl. Tabelle 4 im Punkt 4.5 im Gutachten.

Die nächstgelegenen Immissionsorte sind die Wohnbebauungen an der Halberstädter Straße 39 A in Langenweddingen, An der Alten Gärtnerei 16 in Schleibnitz und An der Dorfstraße 6 in Buch.

Die Anlage 5 des Gutachtens „Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan“ ist der Begründung beigelegt.

7.12.2 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 „Über den Springen“ 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. Bisher 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 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 Gemeinde Sülzetal

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

zudem eine Vielzahl von Vorhaben denkbar, 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 zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung An der Halberstädter Straße 39 A in Langenweddingen, An der Alten Gärtnerei 16 in Schleibnitz und An der Dorfstraße 6 in Buch, 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.

7.13 Bodenschutz

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

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest, dass der biologisch aktive Oberboden in einer Dicke von mindestens 40 cm abzutragen, zu lagern und einer weiteren Nutzung zuzuführen ist.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans soll eine Bodenverwertungskonzept erstellt werden, das sicherstellt, 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.

7.14 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht werden in den Bebauungsplan nachrichtlich in den Planteil B Nr. 13 übernommen (§ 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

- Bodenschutz

7.15 Hinweise

Auf dem Planblatt werden Hinweise gegeben zur Bebauung von Flächen innerhalb der Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabständen der Leitungstrassen, zur notwendigen Kampfmittelerkundung, zur Einsehbarkeit von Gutachten und Vorschriften, zu Altlasten und zu anerkannten Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten.

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 Bebauungsplanentwurf (Stand Juni 2023) vor.

Der Umweltbericht (Bearbeitungsstand Juni 2023) ist als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht sind die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt.

Der Umweltbericht wird dann zum jeweiligen Verfahrensstand fortgeschrieben.

9. Planverwirklichung

Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des HighTechParks sollen durch die drei betroffenen Gemeinden gemeinsam durchgeführt werden, es laufen Abstimmungen dazu, in welcher Rechtsform dies erfolgen soll. Zur Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen wurden GRW-Fördermittel beantragt.

Um die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Über den Springen“ potentiellen Interessenten anbieten zu können, soll die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (LGSA) mit der Optionierung der nicht im Eigentum der Gemeinde Sülzetal befindlichen Grundstücke beauftragt werden. Soweit möglich sollen geeignete landwirtschaftliche Flächen aus dem Flächenpool der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt zum Tausch angeboten werden, um die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe zu minimieren.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Auswirkungen der Planung

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

Kosten für Grunderwerb

Es erfolgt eine Optionierung der Flächen durch die Landgesellschaft im Auftrag der Gemeinde Sülzetal. Durch den Weiterverkauf von Flächen werden diese Kosten refinanziert.

Kosten Ausbau K 1163

Der notwendige Ausbau der K 1163 ergibt sich aufgrund „Veranlassung Dritter“, d.h. das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes macht einen vierstreifigen Ausbau dieser Straße erforderlich. Gemäß § 16 Abs. 1 StrG LSA sind dem Straßenbaulastträger die Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung zu vergüten.

Sonstige Kosten

Kosten ergeben sich aus der notwendigen Erschließung, sowie für die Herstellung der Infrastruktur (u.a. Klärwerk), hier ist eine Finanzierung durch GRW-Fördermittel vorgesehen.

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Erschließungsflächen (Gemeindestraßen) sind überschlägig mit 1,50 Euro/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 Euro/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) anzusetzen.

Damit ergeben sich für eine Gesamtverkehrsfläche von 563.733 m² jährliche Kosten in Höhe von 1.550.265 Euro.

Zusätzliche Folgekosten entstehen durch den Ausbau der K 1163 und für den festgesetzten Fuß- und Radweg. Für die Folgekosten für den Ausbau der K 1163 ist die genaue Kostenhöhe noch zu spezifizieren.

Für die öffentliche Grünfläche (1.371.719 m²) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten = 1,19 Euro/m²/a - Stand SFM/MD 11.09.2018) von überschlägig 1.632.345 Euro.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m²
Industriegebiet	1.582.461
Gewerbegebiet	925.477
Verkehrsflächen	367.009
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	53.327
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Vorhaltetrasse Bus und Bahn)	143.397
Versorgungsanlagen	348.206
private Grünflächen	11.248
öffentliche Grünfläche	1.371.719
Wasserfläche	37.226
Ackerfläche	354.404
Gesamtfläche	5.194.474

12. Anlagen

- Übersichtsplan Archäologische Kulturdenkmale, LDA Sachsen-Anhalt 2021,
- Auszug aus Schallschutzgutachten SLG Prüf und Zertifizierungs GmbH, Stand: 12.11.2021
- Umweltbericht, Teil 2 der Begründung, Büro W. Westhus, Stand: Juni 2023
- Faunistische Untersuchung, Büro ÖKOTOP GbR- Büro für angewandte Landschaftsökologie, Stand: 07.10.2019,
- Geotechnischer Bericht, GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Stand 30.01.2023
- Faunistische Untersuchung, Büro ÖKOTOP GbR- Büro für angewandte Landschaftsökologie, Stand: 15.11.2022

- Schalltechnische Untersuchung, SLG Prüf und Zertifizierungs GmbH, Stand: 14.06.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), IHU Geologie und Analytik GmbH, Stand: März 2023
- Klimagutachten, Geo-Net Umweltconsulting, Stand Juni 2023
- Hydrologisches Gutachten, IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Stand: Juni 2023

Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan "Über den Springen"

Anlage 5, Immissionskontingente
Projekt 2161-22-AA

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
Gesamtimmissionswert L(GI)	55,0	55,0	60,0	60,0	60,0	55,0	55,0	70,0	70,0	70,0	60,0	55,0	60,0	55,0	60,0	70,0	60,0	55,0	60,0	55,0	60,0	60,0	55,0	55,0	60,0	55,0	70,0	70,0	70,0	70,0		
Geräuschvorbelastung L(vor)	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0		
Planwert L(Pl)	49,0	49,0	54,0	54,0	54,0	49,0	49,0	64,0	64,0	64,0	54,0	49,0	54,0	49,0	54,0	64,0	54,0	49,0	54,0	49,0	54,0	54,0	49,0	49,0	54,0	49,0	64,0	64,0	64,0	64,0		
	Teilpegel																															
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
GI 1	212747,2	62	31,5	30,6	32,0	31,6	30,8	22,4	28,3	33,6	33,6	32,9	30,6	-3,0	36,2	35,7	37,2	37,8	36,3	31,6	32,1	31,2	33,7	40,3	33,6	22,3	36,5	39,2	50,4	44,3	39,6	35,9
GI 2	58543,4	66	30,0	29,5	30,9	30,5	29,7	28,9	29,0	32,7	32,7	31,9	29,4	25,7	35,2	34,5	35,9	36,3	34,6	29,6	29,9	29,0	31,4	37,4	31,3	1,0	34,3	37,3	47,3	45,0	39,6	35,3
GI 3	154094,5	61	29,3	29,1	30,6	30,2	29,3	28,5	28,6	32,5	32,4	31,4	29,0	27,0	34,8	33,9	35,2	35,4	33,6	28,5	28,8	26,6	30,2	35,8	30,0	-4,0	33,0	36,2	44,7	46,4	40,1	35,3
GI 4	30491,7	67	27,9	28,3	29,8	29,6	28,7	27,8	28,1	32,6	32,6	31,5	28,8	27,7	35,2	33,9	35,2	35,0	32,9	27,2	27,4	2,0	28,7	34,1	28,3	2,0	30,8	33,6	39,7	42,9	41,1	35,8
GI 5	30698,9	67	28,0	28,8	30,5	30,3	29,4	28,4	28,8	33,8	33,7	32,3	29,4	28,3	35,7	34,0	35,0	34,5	32,4	21,5	26,9	2,0	28,1	32,9	27,7	2,0	30,2	33,0	37,9	42,5	44,3	37,6
GI 6	16552,3	70	28,3	29,6	31,3	31,3	30,2	29,2	29,6	35,2	34,8	33,2	30,2	29,1	36,2	34,2	35,0	34,3	32,2	5,0	5,0	5,0	27,9	32,4	27,5	5,0	30,0	32,8	36,9	41,7	47,4	39,6
GI 7	121678,2	61	26,9	26,1	28,1	27,9	27,1	-4,0	-4,0	30,4	30,6	30,1	27,6	22,6	34,3	34,0	35,9	36,7	34,8	28,8	29,1	28,0	30,7	38,1	29,8	-4,0	31,6	33,6	40,5	38,5	35,8	32,7
GI 8	37978,2	66	27,1	27,1	28,5	28,3	27,5	1,0	27,0	31,0	31,3	30,7	28,1	27,1	35,1	34,4	36,3	36,7	34,5	28,3	28,5	27,4	30,0	36,6	29,2	1,0	31,1	33,3	40,0	39,5	37,0	33,6
GI 9	96574,6	62	27,3	27,5	28,9	28,7	27,9	27,1	27,4	31,7	31,9	31,3	28,5	27,4	35,7	34,7	36,5	36,7	34,3	28,0	28,1	27,1	29,5	35,7	28,8	-3,0	30,8	33,1	39,4	40,1	38,2	34,5
GI 10	228308,1	58	27,2	27,9	29,5	29,4	28,5	27,6	28,0	33,0	33,2	32,2	29,1	28,0	36,4	34,8	36,1	35,6	33,2	27,0	27,1	-7,0	28,3	33,6	27,6	-7,0	29,8	32,2	37,4	40,2	41,0	36,5
GI 11	57411,8	63	26,2	27,5	29,1	29,2	28,3	27,3	27,8	33,5	33,7	32,3	29,0	27,7	36,0	33,8	34,6	33,7	31,4	-2,0	-2,0	-2,0	26,5	31,1	25,9	-2,0	28,0	30,5	34,7	38,3	42,5	37,8
GI 12	55272,6	64	27,0	28,6	30,3	30,4	29,4	28,5	29,0	35,1	35,3	33,8	30,3	29,0	37,1	34,6	35,2	34,2	31,9	-1,0	-1,0	-1,0	27,0	31,4	26,4	-1,0	28,5	31,0	34,8	38,3	43,7	39,9
GI 13	146488,5	59	-6,0	-6,0	26,4	26,3	22,3	-6,0	-6,0	29,2	29,7	29,5	26,8	25,4	34,6	34,6	37,2	38,6	35,9	28,1	28,2	27,0	29,7	37,3	28,2	-6,0	29,3	30,8	36,1	35,1	33,8	31,4
GI 14	255788,6	59	28,9	31,6	33,6	34,1	32,9	31,7	32,5	41,4	39,8	36,5	33,0	31,7	36,7	34,4	34,5	33,5	31,7	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	31,2	-6,0	-6,0	29,4	31,9	34,6	38,4	50,2	56,9
GI 15	17405,9	70	28,0	30,4	32,2	32,6	31,6	30,5	31,2	38,9	38,6	35,9	32,3	30,9	37,2	34,6	34,8	33,6	31,7	5,0	5,0	5,0	31,0	5,0	5,0	5,0	28,7	31,1	34,1	37,4	44,4	46,6
GI 16	63001,3	64	27,2	29,9	31,7	32,3	31,2	30,2	31,0	39,8	40,0	36,8	32,7	31,2	37,3	34,4	34,3	33,1	31,1	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	30,1	-1,0	-1,0	27,8	30,1	32,8	35,7	41,4	47,9
GE 1	15207,6	67	2,0	22,2	25,2	25,1	24,3	2,0	23,9	28,0	28,6	28,1	25,3	24,3	33,1	32,6	34,9	35,5	32,8	25,6	25,7	24,6	27,1	33,9	26,0	2,0	27,5	29,3	34,9	34,7	33,3	30,5
GE 2	33055,2	63	17,7	23,5	24,8	24,8	24,0	22,8	23,6	28,0	28,6	28,0	25,1	24,0	33,3	32,4	34,5	34,7	31,8	24,6	24,7	23,6	26,0	32,3	24,9	-2,0	26,5	28,5	33,8	34,3	33,6	30,7
GE 3	33938,1	63	22,7	24,0	25,4	25,4	24,6	23,8	24,2	29,0	29,6	29,0	25,8	24,7	34,4	32,9	34,7	34,2	31,3	24,2	24,2	17,9	25,5	31,1	24,5	-2,0	26,2	28,3	33,2	34,7	35,0	32,0
GE 4	36644,2	62	22,7	23,7	25,2	25,3	24,5	23,6	24,1	29,4	30,1	29,2	25,8	24,6	34,5	32,3	33,7	32,7	29,9	23,1	23,0	-3,0	24,2	29,2	23,3	-3,0	25,1	27,2	31,7	33,9	35,6	32,8
GE 5	24311,5	64	22,9	24,3	25,8	26,0	25,1	24,2	24,8	30,6	31,4	30,3	26,6	25,3	35,1	32,4	33,3	32,1	29,4	22,9	22,8	-1,0	23,9	28,5	23,0	-1,0	24,9	27,1	31,1	33,7	36,8	34,5
GE 6	63968,5	60	22,2	24,8	26,4	26,7	25,8	24,9	25,5	32,1	32,9	31,5	27,5	26,1	35,5	32,4	32,8	31,5	29,0	-5,0	-5,0	-5,0	23,6	27,9	-5,0	-5,0	24,6	26,8	30,4	33,1	37,3	36,6
GE 7	8006,5	67	2,0	2,0	22,2	22,1	21,4	2,0	20,3	25,2	25,8	25,5	22,7	21,6	30,9	30,4	32,9	33,6	30,6	22,9	23,0	21,8	24,4	31,2	23,1	2,0	24,4	26,1	31,4	31,2	30,2	27,7
GE 8	8005,1	67	2,0	2,0	22,1	22,0	21,3	2,0	2,0	25,2	25,9	25,6	22,7	21,7	31,3	30,9	33,6	34,4	31,1	23,0	23,0	21,9	24,4	31,1	23,0	2,0	24,1	25,8	30,8	30,6	29,9	27,6
GE 9	12011,1	66	1,0	1,0	22,7	22,7	22,0	1,0	1,0	25,9	26,7	26,5	23,6	22,5	32,4	32,3	35,2	36,1	32,4	23,9	23,8	22,6	25,2	31,8	23,6	1,0	24,7	26,2	31,0	30,9	30,3	28,2
GE 10	30503,7	62	-3,0	17,1	23,0	23,1	22,4	-3,0	22,0	26,5	27,4	27,1	24,1	22,9	33,5	32,9	35,7	35,8	32,0	23,5	23,5	22,3	24,8	30,9	23,3	-3,0	24,5	26,1	30,7	31,1	31,0	29,0
GE 11	31437,0	61	-4,0	21,2	22,6	22,7	21,9	20,8	21,6	26,5	27,5	27,2	23,8	22,6	34,0	32,5	34,9	33,9	30,2	22,1	22,0	20,9	23,2	28,7	21,9	-4,0	23,2	25,0	29,4	30,4	31,1	29,2
GE 12	29163,1	61	-4,0	21,3	22,6	22,8	22,0	21,2	21,8	27,1	28,2	27,8	24,1	22,8	34,9	32,3	34,0	32,4	29,0	21,3	21,2	-4,0	22,3	27,3	21,1	-4,0	22,5	24,4	28,5	30,0	31,6	30,1
GE 13	27039,8	62	-3,0	22,2	23,7	23,9	23,1	22,3	22,9	28,7	30,0	29,4	25,4	24,1	36,4	32,8	33,7	31,9	28,8	21,6	21,4	-3,0	22,5	27,0	21,3	-3,0	22,8	24,8	28,5	30,4	32,8	32,0
GE 14	55761,7	60	-5,0	-5,0	22,8	22,8	-5,0	-5,0	-5,0	25,8	26,6	26,6	23,8	22,8	32,4	32,9	36,2	38,5	34,8	25,3	25,2	23,9	26,6	33,9	24,6	-5,0	25,3	26,5	31,0	30,3	29,7	27,9
GE 15	18095,4	63	-2,0	-2,0	21,3	21,3	20,6	-2,0	-2,0	24,6	25,5	25,4	22,5	21,4	31,8	32,0	35,5	36,7	32,2	22,8	22,7	21,5	24,0	30,4	22,3	-2,0	23,1	24,5	28,9	28,8	28,5	26,8
GE 16	45120,1	59	-6,0	-6,0	21,5	21,6	20,9	-6,0	20,6	25,1	26,1	26,0	22,9	21,7	32,9	32,6	36,0	36,0	31,5	22,4	22,2	21,0	23,5	29,4	21,8	-6,0	22,8	24,4	28,7	29,0	29,1	27,4
GE 17	90600,8	55	10,0	19,3	21,1	21,3	20,5	19,3	20,3	25,4	26,6	26,5	22,9	21,6	34,5	32,4	34,7	33,0	29,0	20,6	20,5	18,2	21,6	26,7	20,1	10,0	21,4	23,1	27,1	28,1	29,2	28,0
GE 18	123993,1	54	11,0	20,9	22,3	22,7	21,9	21,0	21,8	28,0	30,0	29,5	24,9	23,4	36,8	32,1	32,4	30,2	27,2	19,1	16,3	-11,0	20,7	25,0	16,1	11,0	20,9	22,7	26,1	27,9	30,5	31,1
GE 19	90328,9	57	-8,0	23,0	24,5	24,9	24,1	23,2	23,9	30,6	32,2	31,1	26,6	25,1	36,2	32,1	32,3	30,5	27,8	-8,0	-8,0	-8,0	22,0	26,1	-8,0	-8,0	22,6	24,6	27,9	30,2	33,7	34,4
GEe 1	20335,2	59	-6,0	17,2	18,6	18,5	17,8	14,4	17,4	21,9	22,5	22,1	19,1	18,0	27,7	2																

Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan "Über den Springen"

Anlage 5, Immissionskontingente
Projekt 2161-22-AA

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
Gesamtimmissionswert L(GI)	40,0	40,0	45,0	60,0	45,0	40,0	40,0	70,0	70,0	70,0	60,0	40,0	45,0	40,0	60,0	70,0	60,0	40,0	45,0	40,0	45,0	45,0	40,0	40,0	45,0	40,0	70,0	70,0	70,0	70,0		
Geräuschvorbelastung L(vor)	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0		
Planwert L(Pl)	34,0	34,0	39,0	54,0	39,0	40,0	34,0	64,0	64,0	64,0	54,0	34,0	39,0	34,0	54,0	64,0	54,0	34,0	39,0	34,0	39,0	39,0	34,0	34,0	39,0	34,0	64,0	64,0	64,0	64,0		
	Teilpegel																															
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
GI 1	212747,2	47	16,5	15,6	17,0	16,6	15,8	7,4	13,3	18,6	18,6	17,9	15,6	18,0	21,2	20,7	22,2	22,8	21,3	16,6	17,1	16,2	18,7	25,3	18,6	7,3	21,5	24,2	35,4	29,3	24,6	20,9
GI 2	58543,4	51	15,0	14,5	15,9	15,5	14,7	13,9	14,0	17,7	17,7	16,9	14,4	10,7	20,2	19,5	20,9	21,3	19,6	14,6	14,9	14,0	16,4	22,4	16,3	14,0	19,3	22,3	32,3	30,0	24,6	20,3
GI 3	154094,5	46	14,3	14,1	15,6	15,2	14,3	13,5	13,6	17,5	17,4	16,4	14,0	12,0	19,8	18,9	20,2	20,4	18,6	13,5	13,8	11,6	15,2	20,8	15,0	19,0	18,0	21,2	29,7	31,4	25,1	20,3
GI 4	30491,7	52	12,9	13,3	14,8	14,6	13,7	12,8	13,1	17,6	17,6	16,5	13,8	12,7	20,2	18,9	20,2	20,0	17,9	12,2	12,4	13,0	13,7	19,1	13,3	13,0	15,8	18,6	24,7	27,9	26,1	20,8
GI 5	30698,9	52	13,0	13,8	15,5	15,3	14,4	13,4	13,8	18,8	18,7	17,3	14,4	13,3	20,7	19,0	20,0	19,5	17,4	6,5	11,9	13,0	13,1	17,9	12,7	13,0	15,2	18,0	22,9	27,5	29,3	22,6
GI 6	16552,3	55	13,3	14,6	16,3	16,3	15,2	14,2	14,6	20,2	19,8	18,2	15,2	14,1	21,2	19,2	20,0	19,3	17,2	10,0	10,0	10,0	12,9	17,4	12,5	10,0	15,0	17,8	21,9	26,7	32,4	24,6
GI 7	121678,2	46	11,9	11,1	13,1	12,9	12,1	19,0	19,0	15,4	15,6	15,1	12,6	7,6	19,3	19,0	20,9	21,7	19,8	13,8	14,1	13,0	15,7	23,1	14,8	19,0	16,6	18,6	25,5	23,5	20,8	17,7
GI 8	37978,2	51	12,1	12,1	13,5	13,3	12,5	14,0	12,0	16,0	16,3	15,7	13,1	12,1	20,1	19,4	21,3	21,7	19,5	13,3	13,5	12,4	15,0	21,6	14,2	14,0	16,1	18,3	25,0	24,5	22,0	18,6
GI 9	96574,6	47	12,3	12,5	13,9	13,7	12,9	12,1	12,4	16,7	16,9	16,3	13,5	12,4	20,7	19,7	21,5	21,7	19,3	13,0	13,1	12,1	14,5	20,7	13,8	18,0	15,8	18,1	24,4	25,1	23,2	19,5
GI 10	228308,1	43	12,2	12,9	14,5	14,4	13,5	12,6	13,0	18,0	18,2	17,2	14,1	13,0	21,4	19,8	21,1	20,6	18,2	12,0	12,1	22,0	13,3	18,6	12,6	22,0	14,8	17,2	22,4	25,2	26,0	21,5
GI 11	57411,8	48	11,2	12,5	14,1	14,2	13,3	12,3	12,8	18,5	18,7	17,3	14,0	12,7	21,0	18,8	19,6	18,7	16,4	17,0	17,0	17,0	11,5	16,1	10,9	17,0	13,0	15,5	19,7	23,3	27,5	22,8
GI 12	55272,6	49	12,0	13,6	15,3	15,4	14,4	13,5	14,0	20,1	20,3	18,8	15,3	14,0	22,1	19,6	20,2	19,2	16,9	16,0	16,0	16,0	12,0	16,4	11,4	16,0	13,5	16,0	19,8	23,3	28,7	24,9
GI 13	146488,5	44	21,0	21,0	11,4	11,3	7,3	21,0	21,0	14,2	14,7	14,5	11,8	10,4	19,6	19,6	22,2	23,6	20,9	13,1	13,2	12,0	14,7	22,3	13,2	21,0	14,3	15,8	21,1	20,1	18,8	16,4
GI 14	255788,6	44	13,9	16,6	18,6	19,1	17,9	16,7	17,5	26,4	24,8	21,5	18,0	16,7	21,7	19,4	19,5	18,5	16,7	21,0	21,0	21,0	21,0	16,2	21,0	21,0	14,4	16,9	19,6	23,4	35,2	41,9
GI 15	17405,9	55	13,0	15,4	17,2	17,6	16,6	15,5	16,2	23,9	23,6	20,9	17,3	15,9	22,2	19,6	19,8	18,6	16,7	10,0	10,0	10,0	10,0	16,0	10,0	10,0	13,7	16,1	19,1	22,4	29,4	31,6
GI 16	63001,3	49	12,2	14,9	16,7	17,3	16,2	15,2	16,0	24,8	25,0	21,8	17,7	16,2	22,3	19,4	19,3	18,1	16,1	16,0	16,0	16,0	15,1	16,0	16,0	12,8	15,1	17,8	20,7	26,4	32,9	
GE 1	15207,6	52	13,0	7,2	10,2	10,1	9,3	13,0	8,9	13,0	13,6	13,1	10,3	9,3	18,1	17,6	19,9	20,5	17,8	10,6	10,7	9,6	12,1	18,9	11,0	13,0	12,5	14,3	19,9	19,7	18,3	15,5
GE 2	33055,2	48	2,7	8,5	9,8	9,8	9,0	7,8	8,6	13,0	13,6	13,0	10,1	9,0	18,3	17,4	19,5	19,7	16,8	9,6	9,7	8,6	11,0	17,3	9,9	17,0	11,5	13,5	18,8	19,3	18,6	15,7
GE 3	33938,1	48	7,7	9,0	10,4	10,4	9,6	8,8	9,2	14,0	14,6	14,0	10,8	9,7	19,4	17,9	19,7	19,2	16,3	9,2	9,2	2,9	10,5	16,1	9,5	17,0	11,2	13,3	18,2	19,7	20,0	17,0
GE 4	36644,2	47	7,7	8,7	10,2	10,3	9,5	8,6	9,1	14,4	15,1	14,2	10,8	9,6	19,5	17,3	18,7	17,7	14,9	8,1	8,0	18,0	9,2	14,2	8,3	18,0	10,1	12,2	16,7	18,9	20,6	17,8
GE 5	24311,5	49	7,9	9,3	10,8	11,0	10,1	9,2	9,8	15,6	16,4	15,3	11,6	10,3	20,1	17,4	18,3	17,1	14,4	7,9	7,8	16,0	8,9	13,5	8,0	16,0	9,9	12,1	16,1	18,7	21,8	19,5
GE 6	63968,5	45	7,2	9,8	11,4	11,7	10,8	9,9	10,5	17,1	17,9	16,5	12,5	11,1	20,5	17,4	17,8	16,5	14,0	20,0	20,0	20,0	8,6	12,9	20,0	20,0	9,6	11,8	15,4	18,1	22,3	21,6
GE 7	8006,5	52	13,0	13,0	7,2	7,1	6,4	13,0	5,3	10,2	10,8	10,5	7,7	6,6	15,9	15,4	17,9	18,6	15,6	7,9	8,0	6,8	9,4	16,2	8,1	13,0	9,4	11,1	16,4	16,2	15,2	12,7
GE 8	8005,1	52	13,0	13,0	7,1	7,0	6,3	13,0	13,0	10,2	10,9	10,6	7,7	6,7	16,3	15,9	18,6	19,4	16,1	8,0	8,0	6,9	9,4	16,1	8,0	13,0	9,1	10,8	15,8	15,6	14,9	12,6
GE 9	12011,1	51	14,0	14,0	7,7	7,7	7,0	14,0	14,0	10,9	11,7	11,5	8,6	7,5	17,4	17,3	20,2	21,1	17,4	8,9	8,8	7,6	10,2	16,8	8,6	14,0	9,7	11,2	16,0	15,9	15,3	13,2
GE 10	30503,7	47	18,0	2,1	8,0	8,1	7,4	18,0	7,0	11,5	12,4	12,1	9,1	7,9	18,5	17,9	20,7	20,8	17,0	8,5	8,5	7,3	9,8	15,9	8,3	18,0	9,5	11,1	15,7	16,1	16,0	14,0
GE 11	31437,0	46	19,0	6,2	7,6	7,7	6,9	5,8	6,6	11,5	12,5	12,2	8,8	7,6	19,0	17,5	19,9	18,9	15,2	7,1	7,0	5,9	8,2	13,7	6,9	19,0	8,2	10,0	14,4	15,4	16,1	14,2
GE 12	29163,1	46	19,0	6,3	7,6	7,8	7,0	6,2	6,8	12,1	13,2	12,8	9,1	7,8	19,9	17,3	19,0	17,4	14,0	6,3	6,2	19,0	7,3	12,3	6,1	19,0	7,5	9,4	13,5	15,0	16,6	15,1
GE 13	27039,8	47	18,0	7,2	8,7	8,9	8,1	7,3	7,9	13,7	15,0	14,4	10,4	9,1	21,4	17,8	18,7	16,9	13,8	6,6	6,4	18,0	7,5	12,0	6,3	18,0	7,8	9,8	13,5	15,4	17,8	17,0
GE 14	55761,7	45	20,0	20,0	7,8	7,8	20,0	20,0	20,0	10,8	11,6	11,6	8,8	7,8	17,4	17,9	21,2	23,5	19,8	10,3	10,2	8,9	11,6	18,9	9,6	20,0	10,3	11,5	16,0	15,3	14,7	12,9
GE 15	18095,4	48	17,0	17,0	6,3	6,3	5,6	17,0	17,0	9,6	10,5	10,4	7,5	6,4	16,8	17,0	20,5	21,7	17,2	7,8	7,7	6,5	9,0	15,4	7,3	17,0	8,1	9,5	13,9	13,8	13,5	11,8
GE 16	45120,1	44	21,0	21,0	6,5	6,6	5,9	21,0	5,6	10,1	11,1	11,0	7,9	6,7	17,9	17,6	21,0	21,0	16,5	7,4	7,2	6,0	8,5	14,4	6,8	21,0	7,8	9,4	13,7	14,0	14,1	12,4
GE 17	90600,8	40	25,0	4,3	6,1	6,3	5,5	4,3	5,3	10,4	11,6	11,5	7,9	6,6	19,5	17,4	19,7	18,0	14,0	5,6	5,5	3,2	6,6	11,7	5,1	25,0	6,4	8,1	12,1	13,1	14,2	13,0
GE 18	123993,1	39	26,0	5,9	7,3	7,7	6,9	6,0	6,8	13,0	15,0	14,5	9,9	8,4	21,8	17,1	17,4	15,2	12,2	4,1	1,3	26,0	5,7	10,0	1,1	26,0	5,9	7,7	11,1	12,9	15,5	16,1
GE 19	90328,9	42	23,0	8,0	9,5	9,9	9,1	8,2	8,9	15,6	17,2	16,1	11,6	10,1	21,2	17,1	17,3	15,5	12,8	23,0	23,0	23,0	7,0	11,1	23,0	23,0	7,6	9,6	12,9	15,2	18,7	19,4
GEe 1	20335,2	44	21,0	2,2	3,6	3,5	2,8	-0,6	2,4	6,9	7,5	7,1	4,1	3,0	12,7	11,9	14,2	14,4	11,2	3,6	3,6	2,5	5,0	11,2	3,7	21,0	5,2	7,0	12,1	12,5		

Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan "Über den Springen"

Anlage 5, Immissionskontingente
Projekt 2161-22-AA

Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
GI 1	212747,2	83,8	84,6	83,3	83,7	84,5	92,9	87,0	81,7	81,7	82,4	84,7	18,3	79,0	79,5	78,1	77,5	78,9	83,7	83,2	84,1	81,6	75,0	81,6	92,9	78,8	76,1	64,9	71,0	75,7	79,3
GI 2	58543,4	83,7	84,2	82,7	83,1	84,0	84,8	84,6	80,9	81,0	81,8	84,2	88,0	78,4	79,2	77,8	77,4	79,1	84,1	83,7	84,6	82,3	76,2	82,4	12,7	79,4	76,4	66,4	68,7	74,1	78,4
GI 3	154094,5	83,6	83,8	82,3	82,7	83,6	84,4	84,3	80,4	80,5	81,4	83,9	85,9	78,1	79,0	77,7	77,5	79,3	84,4	84,1	86,3	82,7	77,1	82,8	16,9	79,8	76,7	68,2	66,5	72,8	77,6
GI 4	30491,7	84,0	83,6	82,0	82,2	83,1	84,0	83,8	79,2	79,3	80,3	83,1	84,1	76,7	78,0	76,7	76,8	79,0	84,6	84,4	09,8	83,1	77,8	83,6	09,8	81,0	78,3	72,2	68,9	70,7	76,0
GI 5	30698,9	83,9	83,1	81,4	81,5	82,5	83,4	83,1	78,1	78,2	79,5	82,5	83,6	76,2	77,9	76,9	77,4	79,5	90,3	85,0	09,9	83,8	78,9	84,2	09,9	81,7	78,9	73,9	69,4	67,6	74,2
GI 6	16552,3	83,9	82,6	80,8	80,9	82,0	83,0	82,6	77,0	77,3	78,9	82,0	83,1	76,0	78,0	77,2	77,9	80,0	07,2	07,2	07,2	84,3	79,7	84,7	07,2	82,2	79,4	75,2	70,5	64,8	72,6
GI 7	121678,2	84,9	85,8	83,7	84,0	84,7	15,9	15,9	81,5	81,2	81,7	84,2	89,3	77,5	77,9	76,0	75,1	77,0	83,1	82,8	83,9	81,2	73,7	82,0	15,9	80,2	78,3	71,4	73,4	76,0	79,1
GI 8	37978,2	84,6	84,7	83,3	83,5	84,3	10,8	84,8	80,8	80,5	81,1	83,7	84,7	76,7	77,4	75,5	75,1	77,3	83,5	83,3	84,4	81,8	75,2	82,6	10,8	80,7	78,5	71,8	72,3	74,8	78,2
GI 9	96574,6	84,6	84,4	82,9	83,1	83,9	84,7	84,5	80,2	79,9	80,6	83,4	84,4	76,2	77,1	75,4	75,2	77,5	83,9	83,7	84,7	82,3	76,2	83,1	14,8	81,0	78,7	72,4	71,7	73,6	77,4
GI 10	228308,1	84,4	83,7	82,1	82,2	83,1	84,0	83,6	78,6	78,4	79,4	82,5	83,6	75,2	76,8	75,5	75,9	78,4	84,6	84,5	18,6	83,3	78,0	84,0	18,6	81,8	79,4	74,1	71,4	70,6	75,1
GI 11	57411,8	84,4	83,1	81,5	81,4	82,3	83,3	82,8	77,1	76,9	78,3	81,6	82,9	74,6	76,8	75,9	76,9	79,2	12,6	12,6	12,6	84,1	79,5	84,7	12,6	82,5	80,0	75,9	72,3	68,1	72,8
GI 12	55272,6	84,4	82,9	81,2	81,0	82,0	83,0	82,4	76,3	76,1	77,6	81,2	82,4	74,3	76,8	76,2	77,2	79,5	12,4	12,4	12,4	84,4	80,0	85,0	12,4	82,9	80,5	76,6	73,1	67,7	71,5
GI 13	146488,5	16,7	16,7	84,3	84,3	88,3	16,7	16,7	81,5	80,9	81,2	83,8	85,2	76,1	76,0	73,4	72,0	74,8	82,5	82,5	83,7	80,9	73,3	82,5	16,7	81,4	79,9	74,6	75,6	76,9	79,3
GI 14	255788,6	84,1	81,5	79,5	79,0	80,2	81,4	80,6	71,7	73,3	76,6	80,0	81,4	76,3	78,7	78,6	79,6	81,4	19,1	19,1	19,1	19,1	81,9	19,1	19,1	83,7	81,2	78,4	74,7	62,9	56,2
GI 15	17405,9	84,4	82,0	80,2	79,8	80,8	82,0	81,2	73,5	73,8	76,5	80,1	81,5	75,2	77,8	77,7	78,8	80,8	07,4	07,4	07,4	07,4	81,4	07,4	07,4	83,7	81,3	78,3	75,0	68,0	65,8
GI 16	63001,3	84,8	82,1	80,3	79,7	80,7	81,8	81,0	72,2	72,0	75,2	79,3	80,8	74,7	77,6	77,7	78,9	80,9	13,0	13,0	13,0	13,0	81,9	13,0	13,0	84,2	81,9	79,2	76,3	70,6	64,1
GE 1	15207,6	06,8	86,6	83,7	83,8	84,5	06,8	84,9	80,8	80,3	80,7	83,5	84,5	75,7	76,2	73,9	73,3	76,1	83,2	83,1	84,2	81,7	74,9	82,9	06,8	81,4	79,5	73,9	74,2	75,5	78,3
GE 2	33055,2	90,5	84,7	83,4	83,4	84,2	85,4	84,6	80,2	79,6	80,1	83,1	84,2	74,9	75,8	73,7	73,5	76,4	83,6	83,5	84,6	82,2	75,9	83,3	10,2	81,7	79,7	74,4	73,9	74,6	77,5
GE 3	33938,1	85,6	84,3	82,9	82,9	83,7	84,5	84,1	79,3	78,7	79,3	82,5	83,6	74,0	75,4	73,6	74,1	77,0	84,1	84,1	90,4	82,8	77,2	83,8	10,3	82,1	80,0	75,1	73,6	73,3	76,3
GE 4	36644,2	85,0	83,9	82,4	82,3	83,2	84,0	83,6	78,2	77,6	78,4	81,8	83,1	73,2	75,3	74,0	74,9	77,7	84,6	84,6	10,6	83,4	78,4	84,4	10,6	82,6	80,4	76,0	73,8	72,0	74,8
GE 5	24311,5	84,9	83,6	82,0	81,8	82,7	83,6	83,1	77,2	76,5	77,6	81,2	82,5	72,7	75,4	74,5	75,7	78,4	85,0	85,0	08,9	84,0	79,3	84,8	08,9	83,0	80,8	76,8	74,2	71,1	73,3
GE 6	63968,5	85,8	83,2	81,6	81,4	82,2	83,2	82,5	76,0	75,1	76,6	80,5	81,9	72,5	75,7	75,2	76,6	79,1	13,1	13,1	13,1	84,5	80,2	13,1	13,1	83,4	81,2	77,7	74,9	70,7	71,5
GE 7	8006,5	04,0	04,0	83,8	83,9	84,6	04,0	85,7	80,8	80,2	80,5	83,4	84,4	75,2	75,6	73,2	72,5	75,5	83,1	83,1	84,2	81,6	74,9	83,0	04,0	81,6	79,9	74,6	74,9	75,9	78,4
GE 8	8005,1	04,0	04,0	84,0	84,0	84,7	04,0	04,0	80,8	80,2	80,4	83,3	84,4	74,8	75,1	72,4	71,6	75,0	83,0	83,0	84,2	81,6	74,9	83,1	04,0	81,9	80,2	75,2	75,4	76,2	78,5
GE 9	12011,1	05,8	05,8	84,1	84,1	84,8	05,8	05,8	80,9	80,1	80,3	83,2	84,3	74,4	74,5	71,6	70,7	74,4	82,9	83,0	84,2	81,6	74,9	83,2	05,8	82,1	80,6	75,8	75,9	76,5	78,6
GE 10	30503,7	09,8	89,7	83,8	83,8	84,5	09,8	84,8	80,3	79,5	79,7	82,8	83,9	73,4	74,0	71,1	71,1	74,9	83,3	83,4	84,5	82,1	76,0	83,5	09,8	82,4	80,7	76,1	75,7	75,8	77,8
GE 11	31437,0	10,0	84,7	83,4	83,3	84,0	85,2	84,3	79,5	78,5	78,8	82,1	83,3	72,0	73,5	71,1	72,1	75,8	83,8	83,9	85,0	82,7	77,3	84,1	10,0	82,7	80,9	76,6	75,6	74,9	76,7
GE 12	29163,1	09,6	84,4	83,0	82,8	83,6	84,4	83,9	78,5	77,4	77,9	81,5	82,8	70,7	73,3	71,7	73,3	76,7	84,3	84,5	09,6	83,3	78,4	84,6	09,6	83,1	81,2	77,2	75,7	74,1	75,5
GE 13	27039,8	09,3	84,1	82,7	82,4	83,2	84,0	83,4	77,6	76,3	76,9	80,9	82,2	70,0	73,5	72,6	74,4	77,5	84,8	84,9	09,3	83,9	79,3	85,0	09,3	83,5	81,5	77,8	75,9	73,5	74,3
GE 14	55761,7	12,5	12,5	84,7	84,7	12,5	12,5	12,5	81,7	80,8	80,9	83,6	84,6	75,1	74,6	71,2	69,0	72,7	82,2	82,3	83,6	80,8	73,6	82,8	12,5	82,2	80,9	76,5	77,1	77,8	79,6
GE 15	18095,4	07,6	07,6	84,3	84,3	85,0	07,6	07,6	81,0	80,1	80,1	83,1	84,2	73,8	73,6	70,1	68,9	73,4	82,8	82,9	84,1	81,6	75,1	83,3	07,6	82,5	81,1	76,6	76,7	77,0	78,8
GE 16	45120,1	11,5	11,5	84,0	84,0	84,7	11,5	84,9	80,4	79,4	79,5	82,7	83,8	72,6	72,9	69,5	69,5	74,1	83,2	83,3	84,5	82,1	76,1	83,7	11,5	82,8	81,2	76,9	76,5	76,4	78,1
GE 17	90600,8	14,6	85,3	83,5	83,3	84,0	85,3	84,3	79,2	77,9	78,1	81,7	83,0	70,0	72,2	69,8	71,5	75,5	83,9	84,1	86,4	83,0	77,8	84,4	14,6	83,2	81,5	77,5	76,4	75,3	76,5
GE 18	123993,1	15,9	84,1	82,7	82,3	83,0	83,9	83,2	76,9	75,0	75,4	80,0	81,6	68,1	72,8	72,5	74,8	77,7	85,8	88,6	15,9	84,2	80,0	88,9	15,9	84,0	82,2	78,8	77,0	74,4	73,8
GE 19	90328,9	14,6	83,6	82,1	81,7	82,5	83,4	82,6	75,9	74,3	75,5	80,0	81,4	70,4	74,5	74,3	76,1	78,7	14,6	14,6	14,6	84,6	80,4	14,6	14,6	83,9	81,9	78,6	76,4	72,9	72,1
GEe 1	20335,2	08,1	84,8	83,5	83,5	84,3	87,7	84,7	80,2	79,6	80,0	83,0	84,1	74,4	75,2	72,8	72,7	75,9	83,5	83,5	84,6	82,1	75,9	83,4	08,1	81,9	80,1	75,0	74,6	75,0	77,6
GEe 2	20910,7	08,2	84,5	83,1	83,0	83,8	84,6	84,2	79,3	78,6	79,1	82,4	83,5	73,3	74,8	72,8	73,4	76,6	84,0	84,0	86,8	82,8	77,2	83,9	08,2	82,3	80,4	75,6	74,4	73,8	76,4
GEe 3	21453,3	08,3	84,1	82,6	82,5	83,3	84,2	83,7	78,3	77,5	78,2	81,7	83,0	72,4	74,7	73,2	74,3	77,4	84,5	84,5	08,3	83,4	78,4	84,4	08,3	82,8	80,7	76,4	74,5	72,8	75,0
GEe 4	16042,9	07,1	83,7	82,2	82,0	82,9	83,8	83,2	77,3	76,4	77,3	81,1	82,4	71,9	74,8	73,9	75,3	78,1	84,9	85,0	07,1	83,9	79,3	84,9	07,1	83,1	81,0	77,1	74,8	72,0	73,7
GEe 5	20334,3	08,1	86,5	83,7	83,7	84,4	93,6	84,7	80,3	79,5	79,8	82,9	84,0	73,9	74,6	72,1	72,0	75,4	83,4	83,4	84,5	82,1	75,9	83,4	08,1	82,1	80,4	75,5	75,1	75,4	77,7
GEe 6	20933,3	08,2	84,6	83,2	83,1	83,9	84,7	84,2	79,4	78,5	78,9	82,2																			

Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan "Über den Springen"

Anlage 5, Immissionskontingente
Projekt 2161-22-AA

Immissionsort

1 = IO 1
2 = IO 2
3 = IO 3
4 = IO 4
5 = IO 5
6 = IO 6
7 = IO 7
8 = IO 8
9 = IO 9
10 = IO 10
11 = IO 11
12 = IO 12
13 = IO 13
14 = IO 14
15 = IO 15
16 = IO 16
17 = IO 17
18 = IO 18
19 = IO 19
20 = IO 20
21 = IO 21
22 = IO 22
23 = IO 23
24 = IO 24
25 = IO 25
26 = IO 26
27 = IO 27
28 = IO 28
29 = IO 29
30 = IO 30



Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan "Über den Springen"

Anlage 5, Immissionskontingente
Projekt 2161-22-AA

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GI 1	62	47
GI 2	66	51
GI 3	61	46
GI 4	67	52
GI 5	67	52
GI 6	70	55
GI 7	61	46
GI 8	66	51
GI 9	62	47
GI 10	58	43
GI 11	63	48
GI 12	64	49
GI 13	59	44
GI 14	59	44
GI 15	70	55
GI 16	64	49
GE 1	67	52
GE 2	63	48
GE 3	63	48
GE 4	62	47
GE 5	64	49
GE 6	60	45
GE 7	67	52
GE 8	67	52
GE 9	66	51
GE 10	62	47
GE 11	61	46
GE 12	61	46
GE 13	62	47
GE 14	60	45
GE 15	63	48
GE 16	59	44
GE 17	55	40
GE 18	54	39
GE 19	57	42
GEe 1	59	44
GEe 2	58	43
GEe 3	58	43
GEe 4	59	44
GEe 5	58	43
GEe 6	57	42
GEe 7	57	42

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GEe 8	58	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



SLG Prüf- u. Zertifizierungs GmbH Burgstädter Straße 20 09232 Hartmannsdorf
Tel. (03722)73 23 750
FAX (03722)73 23 150
<http://www.slg.de.com>

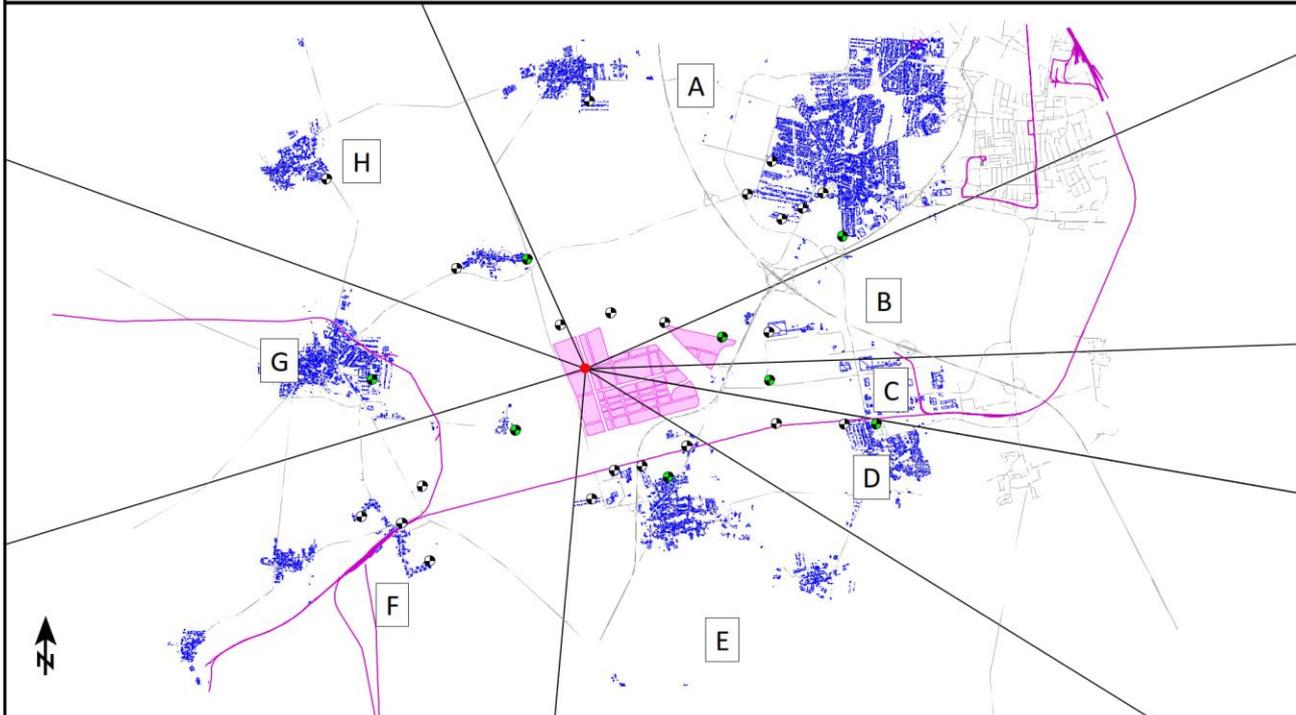
Seite 5 / 6

Datei: RNAT0008

Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan "Über den Springen"

Anlage 5, Immissionskontingente
 Projekt 2161-22-AA

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
 Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L_{\{EK\}}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{\{EK\}}+L_{\{EK,zus\}}$ ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
671859,00	5770509,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	336,0	66,0	7	7
B	66,0	88,0	5	10
C	88,0	100,0	15	15
D	100,0	122,0	7	7
E	122,0	185,0	0	0
F	185,0	253,0	5	5
G	253,0	290,0	7	7
H	290,0	336,0	2	2



Legende

Vorhabenflächen

 Vorhabenbereich

Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)

 Archäologisches Kulturdenkmal (§14.1)

Begründete Anhaltspunkte (§14.2)

 Begründete Anhaltspunkte (§14.2)

Wüstungen & Wüstungsstrukturen hist. Landesaufnahme / Hist. MtBl.

 Wüstung / Wüstungsstruktur (Historische Landesaufnahme)

Verzeichnis aller bekannten Denkmäler. Die Denkmalkartierung ist nicht rechtsverbindlich.

B-Plan „Über den Springen , Gemeinde Sülzetal

Erstellungsdatum 29.09.2022

Ersteller

Parnet, Simone (sparnet)

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

