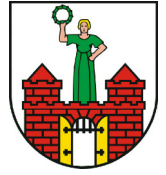


Landeshauptstadt Magdeburg

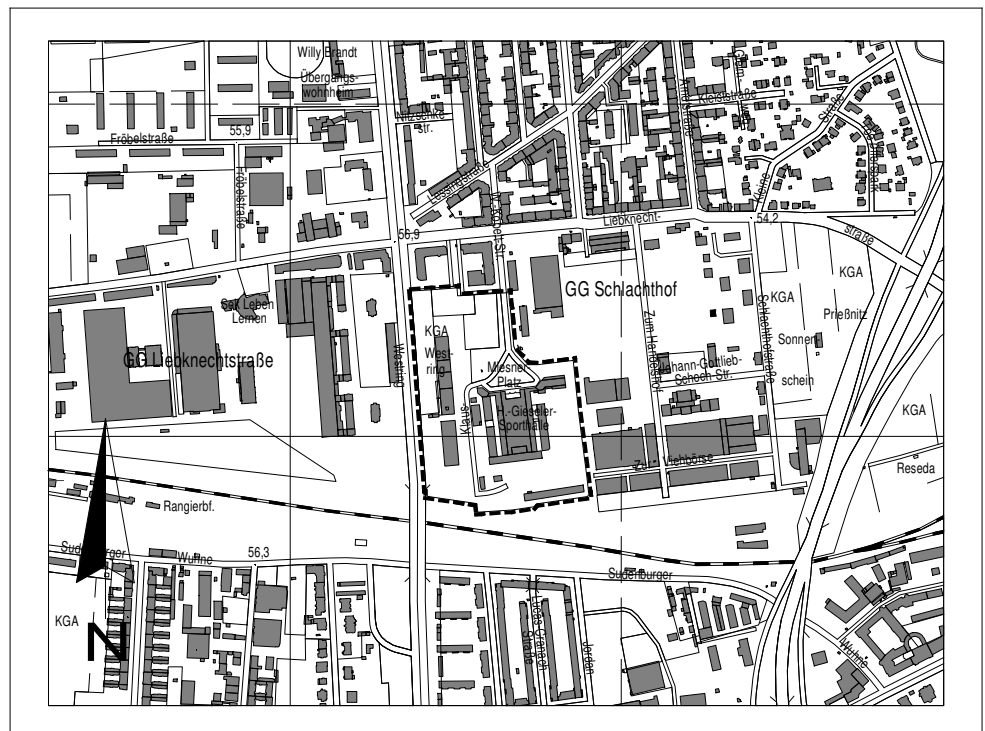


DS0363/18 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum 2. Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3

KLAUS - MIESNER - PLATZ

Stand: Juli 2018



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausuges: 04/2017

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.4	Voraussetzungen gem. § 12 BauGB	5
1.5	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	6
1.6	Aufstellungsverfahren	6
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
2.1.1	Landesentwicklungsplan	9
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	12
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	14
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	14
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	14
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	14
2.3.1	Magdeburger Märktekonzept	14
2.3.2	Landschaftsplan	15
2.3.3	Sonstige Planungen	15
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	16
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	16
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	16
3	PLANGEBIET	17
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	17
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	18
3.3	Baugrundverhältnisse	18
3.3.1	Baugrund	18
3.3.2	Grundwasser und Versickerungseigenschaften	19
3.4	Baulicher Bestand und Nutzungen	21
3.4.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	21
3.4.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	21
3.5	Erschließung	22
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	22
3.5.2	Ver- und Entsorgung	22
3.6	Abfallentsorgung	25
II.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	26
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	26
4.1	Städtebauliches Konzept	26
4.2	Art der baulichen Nutzung	27
4.2.1	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	27
4.2.2	Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	28
4.3	Maß der baulichen Nutzung	28
4.3.1	Grundflächenzahl	28
4.3.2	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	29
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	31
4.3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	32

4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	32
4.5	Verkehrerschließung	33
4.5.1	Straßenverkehrsflächen	33
4.5.2	Verkehrsführung	33
4.5.3	Fuß- und Radverkehr	34
4.5.4	Ruhender Verkehr	36
4.6	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	36
4.7	Grün- und Freiflächen	36
4.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
4.8.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
4.8.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
4.8.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	40
5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	40
5.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	40
5.1.1	Rechtsgrundlagen	40
5.1.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	40
5.2	Eingriffsregelung	41
5.2.1	Rechtsgrundlagen	41
5.2.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	41
5.2.3	Baumschutzsatzung	41
5.3	Artenschutz	42
5.3.1	Rechtsgrundlagen	42
5.3.2	Bewertung im Plangebiet	43
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	44
6.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	44
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	44
6.3	Immissionsschutz	45
6.3.1	Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung	45
6.3.2	Vorbelastungen im Planungsraum	45
6.3.3	Immissionsrelevante Aspekte der Planung	46
6.3.4	Schalltechnisches Gutachten	47
6.3.5	Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf den Immissionsschutz	48
6.4	Denkmalschutz	49
6.5	Boden und Bodenbelastungen	50
6.5.1	Bodenschutz	50
6.5.2	Altlasten	50
6.5.3	Kampfmittel	50
7	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	51
8	FLÄCHENBILANZ	52
ANLAGEN		
<ul style="list-style-type: none">• Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anl. 2 BauGB• Vorhaben- und Erschließungsplan• Visualisierung• Objektplanung		

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat auf Antrag des Vorhabenträgers, der Firma Steinhoff Familienholding GmbH, Langenbrügger Straße 5 in 26655 Westerstede, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ eingeleitet.

Die Flächen befinden sich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände innerhalb des Umgriffs des rechtskräftigen Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ (2000). Dieser sieht hier ein Sondergebiet „Sport“, Gewerbeflächen und Wohnbauflächen vor. Eine entsprechende Entwicklung hat, ausgenommen der Nutzung des Gebäudes der Hermann-Gieseler-Halle, bisher nicht stattgefunden.

Im Sinne der nachfrageorientierten und bedarfsgerechten Nachnutzung eines gewerblichen Altstandorts in innerstädtischer Gemengelage wurde dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben, um die notwendige denkmalgerechte Sanierung der Hermann-Gieseler-Halle zu sichern und Baurecht für seine geplanten Nutzungen zu schaffen.

Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, die Hermann-Gieseler-Halle nach Aufgabe der Nutzung durch die Stadt und der denkmalgerechten Sanierung einer neuen Nutzung zuzuführen. Westlich der Hermann-Gieseler-Halle ist die Errichtung eines Möbelmarktes „POCO Domäne“ geplant. Im übrigen Areal werden die erforderlichen Stellplätze angeordnet.

Weiterhin beabsichtigt die Landeshauptstadt Magdeburg die Errichtung einer Grundschule auf der Brache zwischen der Wilhelm-Kobelt-Straße und dem Westring nordwestlich des Klaus Miesner-Platzes. Die Baurechtschaffung soll über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ erfolgen. Die Gemeinbedarfsfläche gehört nicht zum Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ werden u.a. folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Sondergebietes für die Umnutzung der Hermann-Gieseler-Halle (u.a. für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und innenstadttypischen Randsortimente mit entsprechender Beschränkung der Verkaufsflächengröße sowie für gastronomische, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Nutzungen, Büronutzung und Dienstleistungsgewerbe)
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sortiment „Möbel“ einschließlich der zugehörigen Randsortimente für die Ansiedlung von „Poco Domäne“.
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Grundschule mit Sporthalle und Nebenflächen (wird nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans) sowie einer Kindertagesstätte
- Sicherung der Flächen für die öffentliche und private Erschließung sowie für die öffentliche Durchwegung des Plangebiets
- Erhalt und Entwicklung der Grünflächen im Bereich der Böschung entlang des Westrings.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über die ausgebauten Wilhelm-Kobelt-Straße gesichert. Weiterhin liegen alle erforderlichen Medien zur Erschließung aufgrund bestehender bzw. ehemaliger Nutzungen an.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Weiterhin kann die Gemeinde durch die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans in einem Durchführungsvertrag zur Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im beplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 30 BauGB auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“.

Die von der Stadt Magdeburg bzw. vom Vorhabenträger aktuell angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet sind gemäß den o.g. Festsetzungen derzeit nicht umsetzbar. Daher ist ein Bauleitplan erforderlich, mit dem Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ überplant werden.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans südlich des Klaus-Miesner-Platzes ist aufgrund der städtebaulichen Besonderheiten im Gebiet (denkmalgeschützte Hermann-Gieseler-Halle

und geplanter großflächiger Einzelhandel, Planung eines Schulstandorts) und des sehr differenzierten Umfelds einer innerstädtischen Lage (Hauptverkehrsstraßen, Bahngelände, angrenzende Bauleitpläne) erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind daher ggf. entgegenstehenden öffentliche und private Belange zu prüfen und Festsetzungen zur Regelung der Verträglichkeit zu treffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Altstandortes gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Vorhabenträgers und damit die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.4 Voraussetzungen gem. § 12 BauGB

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.3 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB (Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen) sowie
- dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. „In der Lage sein“ bedeutet zum einen, dass der Vorhabenträger die notwendige finanzielle Bonität für die Realisierung des geplanten Projektes besitzt, zum anderen ist hierunter die so genannte Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verstehen.

Die Verfügungsberechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis z.B. als Eigentümer oder Erbbauberechtigter hat. Für die Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb oder auch außerhalb des Geltungsbereichs, muss ebenfalls eine Verfügungsbefugnis vorliegen. Diese Maßnahmen sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Der Vorhabenträger muss auch fachlich in der Lage sein, die wesentlichen inhaltlichen Teile des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung von Fachleuten (Stadtplaner, Architekten, Juristen usw.), durchzuführen. Dies betrifft z.B.:

- die Anfertigung sämtlicher Pläne, Ansichten, Schnitte und ggf. Modelle,
- die Erstellung sämtlicher Unterlagen (Plan, Begründung, textliche Festsetzung, Gutachten) für den Einleitungs-, den Auslegungs- und den Satzungsbeschluss,
- die Zusammenstellung und Vorabwägung der während der jeweiligen Beteiligungsphase (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen (Abwägungsvorschläge in Tabellenform),
- die intensive Abstimmung mit den Fachämtern der Landeshauptstadt Magdeburg sowie
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Durchführungsvertrages.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB ist festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB gefährdet ist.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 02 / 2017) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Dietwald Hartmann (ÖBVI), Agnetenstraße 10 in 39106 Magdeburg mit Stand 03 / 2017, ergänzt 08 / 2017, erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Magdeburg bereit gestellten digitalen Stadtkarte TK 10 (Stand: April 2017).

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A18/1 – 10159/09 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Entwurfsverfasser ist das Ingenieurbüro Rolf Onnen, Maxim-Gorki-Straße 16 in 39108 Magdeburg.

1.6 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 23.02.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ gefasst.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung von Altstandorten im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m². Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

Da der Geltungsbereich die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 erfüllt, ist unter Anwendung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da die mit dem Vollzug des Plans verbundenen Eingriffe aufgrund der Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplans i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Gleichzeitige Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ (2000) wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ teilweise überplant. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 223-1.3 tritt der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ in diesen Bereichen außer Kraft.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ nach seiner Inkraftsetzung nichtig bzw. außer Kraft gesetzt werden, treten die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ wieder in Kraft.

vorgezogene Behörden- / TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, August 2017)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden in Form einer vorgezogenen Beteiligung mit den Entwurfsunterlagen ((Stand: August 2017) und dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Auswertung der Hinweise und Anregungen wurde der geänderte Entwurf vom Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf, November 2017)

Der Auswertung der Hinweise und Anregungen der o.g. vorgezogenen Behörden- und Träger öffentlicher Belange gefertigte geänderte Entwurf (Stand: Oktober 2017) wurde durch Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung unterrichtet.

Sowohl seitens der Öffentlichkeit als auch von einigen Behörden / TöB sind Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die im Ergebnis zu einer Änderung der Planung geführt haben. Infolge dessen war der Entwurf nochmals zu ändern, sodass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 die o.g. Verfahrensschritte mit dem geänderten Entwurf erneut durchzuführen waren.

erneute Beteiligung gem. § 4a (3) Satz 1 i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Entwurf, Mai 2018)

Nachdem der geänderte Entwurf des Bebauungsplans (Mai 2018) ausgearbeitet war, wurde dieser durch Beschluss des Stadtrates gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen, zu werten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		23.02.2017
Entwurf (08/2017)	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 16.08.2017
Entwurf (11/2017)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	07.12.2017
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	12.01.2018
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	vom 22.01. bis 22.02.2018
	Unterrichtung der Behörden / TöB über die öffentliche Auslegung	mit Schreiben vom 16.08.2017
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Entwurf (05/2018)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
	Beteiligung der Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG¹ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). U.a sind folgende Ziele für die vorliegende Planung relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36)
- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken..(LEP LSA 2010, Z 33)
- Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Die Raumbedeutsamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ ergibt sich insbesondere aus der mit der Planung verfolgten Zielstellung der Ausweisung von Sondergebieten zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel.

Der LEP 2010 enthält im Abschnitt 2.3 konkrete Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel im Hinblick auf die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe u. sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, die i.R.d. Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten sind. Insbesondere sind hierbei die Ziele Z 47 bis Z 49 und Z 55 des LEP LSA 2010 zu berücksichtigen. Nachfolgend wird die Auseinandersetzung mit diesen Zielen der Raumordnung geführt.

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung Z 47 bis Z 49 und Z 55 des LEP LSA 2010

Die Verkaufsfläche für den geplanten POCO-Markt konnte aufgrund der inzwischen fortgeschriebenen Objektplanung gegenüber dem Entwurf (08/2017) im aktuellen Entwurf (10/2017) von 7.000 m² auf 6.000 m² reduziert werden. Die Lagerfläche wurde von 5.000 m² auf 4.000 m² reduziert.

Mit der nun geplanten Verkaufsfläche von 6.000 m² im SO 2 (POCO) werden die maßgeblichen Schwellenwerte für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²; Geschossfläche > 1.200 m²) überschritten. Folglich handelt es sich beim Planungsgegenstand um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein raumbedeutsames Vorhaben i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG ist.

Auch für das SO 1 „Hermann-Gieseler-Halle“ wird im Katalog der zulässigen Nutzungen u.a. der großflächige Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzüglich der Möglichkeit der Ergänzung eines beschränkten Anteils innenstadtrelevanter Randsortimente, aufgeführt. Diese Zulässigkeit ist aufgrund der derzeit noch nicht bekannten konkreten Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes nach Aufgabe der Nutzung als Sporthalle durch die Stadt im Jahr 2021 geschuldet.

LEP LSA Punkt 2.3 Z 46

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist an die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. (Konzentrationsgebot)

- Gemäß dem LEP LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 36 wurde der Stadt Magdeburg die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.
- Somit entspricht die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich dem Ziel 46 des LEP LSA 2010.
- Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

LEP LSA Punkt 2.3 Z 47

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.

- Das Plangebiet, d.h. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes (Oberzentrum Magdeburg)
- Die Verkaufsfläche sowie das Warensortiment des Einzelhändlers POCO entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eines Oberzentrums zur Deckung der Grundversorgung sowie mit Waren des mittelfristigen bzw. gehobenen Bedarfs.
- Weitere Flächen für nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandel in der ehemaligen Markthalle „Hermann-Gieseler-Halle“ (SO 1) stärken den Branchenmix und die Angebotsvielfalt und tragen zur Sicherung des Baudenkmals durch Nachnutzung bei.
- gemäß dem Magdeburger Märktekonzept 2007 (sh. Kap. 2.3.1) zur Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Magdeburg wurden das Standort- und das Sortimentsleitbild entwickelt:
 - Dem Bezirk „Stadtfeld“ wird ein breiter Branchenmix konstatiert
 - Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ ist als Einzelhandelsstandort nicht erfasst, sodass die geplanten Sondergebiete einen dezentralen Einzelhandelsstandort darstellen und als „sonstige Lage“ einzuordnen sind.
 - Das Sortiment „Möbel“ ist aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet und zählt daher zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
 - Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten „Einzelhandel“ möglich.
 - Dem Interesse von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbel - POCO), auch zentrenrelevante Randsortimente anbieten zu wollen, soll entsprochen werden, indem im SO 2 eine Verkaufsfläche von bis zu 15% der Verkaufsfläche, max. 900 m² für branchenübliche zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden kann, wenn eine nachhaltige Gefährdung integrierter Lagen bzw. Zentren nicht vermutet werden kann. Da das dem derzeitigen Sortiment am POCO-Altstandort an der Wasserkunststraße entspricht, trifft die Vermutung zu.
 - Für das SO 1 wird aufgrund der erst mittelfristigen Verfügbarkeit für den Investor der großflächige Einzelhandel in den Nutzungskatalog aufgenommen, wobei die Verkaufsfläche für zent-

renrelevante Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche bzw. max. 400 m² beschränkt wird.

LEP LSA Punkt 2.3 Z 48

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen in ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, (Kongruenzgebot i.V.m. Z 46 LEP LSA 2010) sind städtebaulich zu integrieren, (Integrationsgebot) dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, (Beeinträchtigerungsverbot) sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, dürfen durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Der Standort erfüllt die in Z 48 unter raumordnerischen Aspekten vorgegebenen Zielstellungen wie folgt:

Integrationsgebot

- Obwohl das Plangebiet als „sonstige Lage“ (Magdeburger Märktekonzept) bzw. dezentraler Einzelhandelsstandort eingestuft wurde, handelt es sich hier um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort, der überwiegend gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktionen für die städtische Bevölkerung übernehmen kann. (Lage im Zentralen Ort).
- Der Standort siedlungsstrukturell integriert; d.h. es handelt sich nicht um eine Randlage oder „Entwicklung auf der grünen Wiese“.
- Weitere mögliche Flächen für nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandel in der ehemaligen Markthalle „Hermann-Gieseler-Halle“ (SO 1), ergänzt durch einen auf 10% bzw. max. 400 m² beschränkten Anteil innenstadtypischer Randsortimente, entsprechen der ehemaligen historischen Bestimmung der Halle und auch dem heutigen Leitbild des Magdeburger Märktekonzepts. Die Aufnahme von großflächigem Einzelhandel als eine mögliche Nachnutzung stärkt nicht nur den Branchenmix sowie die Angebotsvielfalt am Standort, sie trägt auch maßgeblich zur Sicherung des Baudenkmals.
- Mit der Planung wird die bedarfsorientierte Nachnutzung einer innerstädtischen Brache verfolgt (Revitalisierung). Im Gegenzug der Neuausweisung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel SO 2 (POCO) wird der derzeitige Standort Schwiesaustraße / Nachtweide aufgegeben. Am Altstandort wird eine andere Nachnutzung (studentisches Wohnen) verfolgt.
- Der geplante POCO-Markt liegt in einem von verschiedenen Nutzungen geprägten Gebiet (innerstädtische Gemengelage) und weist durch die günstige Lage am Westring eine gute Verkehrsanbindung. Die sehr gute Erreichbarkeit durch den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr sowie die fußläufige Erreichbarkeit sind gewährleistet. (PKW, ÖPNV, Fuß-/Radverkehr) auf.
- Es besteht durch Straßenbahnhaltestellen in fußläufiger Entfernung zum Standort eine den ortsüblichen Verhältnissen entsprechende Anbindung an den ÖPNV.
- Die in Z 48 geforderte Erschließung mit dem Fuß- / Radwegenetz ist am Standort gegeben bzw. Gegenstand der Planung. Die fußläufige Erschließung wird auch barrierefrei hergestellt.
- Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen und Strukturen im Plangebiet und dessen direktem Umfeld sind keine unverträglichen Belastungen zu erwarten.

Dem Integrationsgebot wird damit entsprochen.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot sagt aus, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Funktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen und die in Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen.

- Als Oberzentrum verfügt die Landeshauptstadt Magdeburg nicht nur über eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet (Eigenentwicklung), sondern auch für die dem Oberzentrum zugeordneten weiteren Orte (z.B. Verflechtungsbereich).

- Es ist festzustellen, dass das Sortiment des geplanten POCO-Möbelmarktes (SO 2) nicht als zentrenrelevant einzustufen ist und damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Magdeburg entspricht. Ebenso ist die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der Hermann-Gieseler-Halle (SO 1) zu bewerten.
- Nach Angaben von POCO zur Umsatzherkunft in Bezug auf den Altstandort wird angegeben, dass die Umsätze mit ca. 76 % überwiegend das Stadtgebiet von Magdeburg und ca. 18% aus dem näheren Umfeld (Verflechtungsbereich) stammen. Lediglich rd. 6 % des Umsatzes werden von außerhalb dieses Einzugsgebietes generiert, so dass insgesamt davon auszugehen ist, dass keine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches vorliegt. Obwohl derzeit keine Prognoseberechnung für den neuen Marktstandort auf dem Schlachthofgelände vorliegt, kann diese Umsatzverteilung auch hier herangezogen werden, sodass davon auszugehen ist, dass keine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Magdeburg vorliegt. Das betriebliche Einzugsgebiet des geplanten Möbelmarktes entspricht damit dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes Magdeburg.

Folglich wird auch dem Kongruenzgebot entsprochen.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass gemäß Z 48 (Pkt. 3) Projekte die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen.

Basierend auf der Wettbewerbssituation in Magdeburg bzw. im Einzugsgebiet sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die Verlagerung des POCO-Möbelmarktes innerhalb des Stadtgebiets von Magdeburg hinsichtlich des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

Mit Bezug auf die geplante Verlagerung des POCO-Möbelmarktes von der Wasserkunststraße auf das Schlachthofgelände ohne Nachnutzung durch großflächigen Einzelhandel am „Altstandort“ ist nicht davon auszugehen, dass im Sinne von Z 48 die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet wird. Da POCO mit seinem überwiegend nicht innenstadtrelevanten Warensortiment bereits jetzt in Magdeburg im Hauptsortiment „Möbel“ präsent ist, ist weder in Magdeburg noch dem nahen Umfeld mit erheblichen wettbewerblichen Auswirkungen auf Betriebe mit vergleichbarem Angebot in Form von Umsatzverlusten der Bestandsbetriebe zu rechnen, aus denen in der Folge eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung resultieren könnte.

Zudem wurde im Entwurf (10/2017) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Verkaufsfläche von 7.000 m² auf 6.000 m² reduziert.

Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wird mit Bezug auf die geplante innerstädtische Verlagerung des POCO-Möbelmarktes eingehalten.

Auch in Bezug auf die Zulässigkeit von großflächem Einzelhandel als eine der möglichen Nachnutzungen zur Sicherung des Baudenkmals Hermann-Gieseler-Halle, unter dem Aspekt der Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente, ist nicht mit Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu rechnen. Gemäß Magdeburger Märktekonzept wird hier dem gewünschten Branchenmix Rechnung getragen und entsprechende Beschränkungen für ergänzende Angebote innenstadtrelevanter Randsortimente festgesetzt.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt seit Juli 2015 dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MIV) Sachsen - Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Das MIV hat zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 (August 2017) mit seiner Stellungnahme vom 12.09.2017 landesplanerischen Hinweise gegeben, die mit o.g. Erläuterungen berücksichtigt worden sind. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG wird im Zuge der nochmaligen Beteiligung im Aufstellungsverfahren eingeholt.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungs-

plan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar. Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07. bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den Bebauungsplan 223-1.3 relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigem Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 2006 5.2.15 Z; 1. Entwurf REP MD, Z 21).
- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP-LSA Punkt 3.2.2 und REP MD 2006, 5.2.5 Z; 1. Entwurf REP MD, Z 21, Z 18)
- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (1. Entwurf REP MD, Z 34)
Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (1. Entwurf REP MD, G 54)
- In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemeinbildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird. (1. Entwurf REP MD, Z 29)
Schulstandorte sind am Zentralörtlichen System auszurichten. (1. Entwurf REP MD, Z 30)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (1. Entwurf REP MD, G 27)
Um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, sollen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. (1. Entwurf REP MD, G 123)

Durch die Überplanung bereits gewerblich genutzter, teilweise brach liegender Flächen auf dem Schlachthofgelände in voll erschlossener Innenbereichslage, die bereits mit Baurechten belegt sind, wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und eine bedarfsgerechte und angemessene Nachnutzung innerstädtischer Brachen gesichert. Dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und der Bodenschutzklausel gem. BauGB wird damit in höchstem Maße entsprochen.

Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. ungenutzten Objekten bei Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung anzustreben (1. Entwurf REP MD, G 55). Der derzeitige POCO-Markt in der Wasserkunststraße Magdeburg wurde in einem ehemaligen Bürogebäude eingerichtet. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Universität wird nach Umzug des POCO-Marktes auf das Schlachthofgelände eine Nachnutzung für studentisches Wohnen angestrebt. Der Grundschulneubau im Oberzentrum Magdeburg bedient gemäß „Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung 2014/15-2018/19 - Bereich Grundschulen“ und dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates DS 0423/16 vom 08.12.2016 den Bedarf am Standort.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle Magdeburg vom 06.09.2017 sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit den Planinhalten des Bebauungsplans Nr. 223.1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ vereinbar.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Stadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächenutzungsplan (2004), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 26.02.2016.

Im Jahr 2011 wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 ein Sondergebiet „Sport“, Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen aus.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb des Umgriffs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“, der mit Bekanntmachung am 24.08.2000 in Kraft getreten ist.

Um die bedarfsorientierte Entwicklung im Umgriff des Bebauungsplans 223-1 zu ermöglichen, werden derzeit mehrere Änderungsverfahren für ausgewählte Teilbereiche durchgeführt.

Dieser Plan setzt, die hier vorgelegte Planung betreffend, für den Bereich der Hermann-Gieseler-Halle ein Sondergebiet „Sport“ fest. Im westlichen Teil (Bereich des geplanten POCO-Marktes sowie im westlichen Teil der geplanten Gemeinbedarfsfläche) sind Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Der übrige Teil des geplanten Schulstandorts wird von festgesetzten Wohnbauflächen eingenommen.

Die Böschung zum Westring und die Flächen im Süden zur Bahn sind als Grünflächen festgesetzt. Weiterhin enthält der Plan die zur Erschließung der o.g. Bauflächen erforderlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die die fußläufige Durchwegung des Gebiets für die Öffentlichkeit sicher stellen.

Bis auf die vorhandene und entsprechend genutzte Hermann-Gieseler-Halle wurden die Planinhalte bisher nicht realisiert.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

2.3.1 Magdeburger Märktekonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Magdeburger Märktekonzept 2007

Für die Stadt Magdeburg wurde als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet das Magdeburger Märktekonzept 2007 erstellt. Zielstellung ist die Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und -nutzungen der Landeshauptstadt.

Neben wesentlichen Strukturdaten, Berechnungen, Analysen und Prognosen werden Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel, sowie Ziele und Handlungsbedarfe bzw. Strategieansätze dargestellt.

Kernstücke des Magdeburger Märktekonzepts sind das Standortleitbild und das Sortimentsleitbild.

Standortleitbild

Mit dem Standortkonzept sollen Einzelhandelsstandorte auf geeignete Lagen konzentriert werden. Den Einzelhandelsschwerpunkten im Stadtgebiet (Magdeburger Innenstadt, Stadtteilzentren incl. Sondergebieten, Subzentren, Nahversorgungsbereiche) werden unterschiedliche Versorgungsfunktionen zugewiesen.

Dem Bezirk „Stadtfeld“ wird im Märktekonzept ein breiter Branchenmix konstatiert. Der als Stadtteilzentrum erfasste Bereich „Große Diesdorfer Straße“ ist vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ca. 1 km entfernt. Das Plangebiet Klaus-Miesner-Platz / Wilhelm-Kobelt-Straße ist als Einzelhandelsstandort nicht erfasst, sodass die geplanten Sondergebiete einen dezentralen Einzelhandelsstandort darstellen und als „sonstige Lage“ einzuordnen sind.

Sortimentsleitbild

Das Sortimentsleitbild beinhaltet folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen:

- Das Sortiment „Möbel“ ist aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet und zählt daher zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten „Einzelhandel“ möglich.
- Dem Interesse von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbel), auch zentrenrelevante Randsortimente anbieten zu wollen, soll entsprochen werden, indem eine Verkaufsfläche von bis zu 10% der Verkaufsfläche, max. 400 m² für branchenübliche zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden kann, wenn eine nachhaltige Gefährdung integrierter Lagen bzw. Zentren nicht vermutet werden kann.

Der Bebauungsplan entspricht den Empfehlungen und Vorgaben des Magdeburger Märktekonzepts.

2.3.2 Landschaftsplan

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen aktuellen Landschaftsplan (Entwurf 2016). Den Geltungsbereich der vorliegenden Planung betreffend enthält dieser Landschaftsplan folgende ausgewählte wesentliche Aussagen:

- weniger günstige, in Teilbereichen günstige bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen gemäß Klimafunktionskarte (Karte 8)
- keine Funktionszuweisung im Zielkonzept (Karte 9), in der Biotopverbundplanung (Karte 10.3)
- Darstellung der Böschung des Westrings als Grünfläche und der Allee an der Wilhelm-Kobelt-Straße als Straßenbaumreihe im Handlungskonzept Freiraum – Grünkonzept (Karte 10.5)

2.3.3 Sonstige Planungen

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 223-1.3 wurden die Planungen für den Grundschulstandort mit Kindertagesstätte und Sporthalle vorangetrieben. Das Kommunale Gebäudemanagement als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Magdeburg wurde als Bauherr im Verfahren beteiligt und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend abgestimmt.

Für Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	geschützte Allee entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	keine Betroffenheit / Betroffenheit derzeit nicht bekannt
Bau- und Kunstdenkmale	Hermann-Gieseler-Halle unterliegt als Baudenkmal dem Denkmalschutz

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser	Es liegen keine flurnahen Grundwasserstände vor (sh. Kap. 3.3.1)
Altlasten	darüber hinaus keine Betroffenheit / nicht bekannt
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Anlagen der Bahnenergieversorgung (MVB) im Plangebiet	im Geltungsbereich befinden sich Bahnstromkabeltrassen, die zu schützen und zu erhalten sind und nicht überbaut werden dürfen Im Nahbereich befinden sich Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel; es können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten ²

² Stellungnahme Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG vom 08.09.2017 zum Entwurf (August 2017)

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums im Stadtteil Stadtfeld – Ost auf dem ehemaligen Schlachthofgelände. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ liegt vollständig in der Flur 144 in der Gemarkung Magdeburg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst zusätzlich zu den Vorhabensflächen auch öffentliche bzw. öffentlich zu widmende Flächen und hat damit einen größeren Umfang als der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“

Der Geltungsbereich, der im Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV (schwarz) dargestellt ist, wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
 - von der Nordgrenze des Flurstücks 11208 und deren westlicher Verlängerung bis zur Straße Westring,
 - von der Nordgrenze der Flurstücke 3467/5 sowie 10203 und deren östlicher Verlängerungen bis zur Ostgrenze der Wilhelm-Kobelt-Straße;
- im Osten
 - von der Ostgrenze des Gehwegs der Wilhelm-Kobelt-Straße, der südöstlichen Grenze des Flurstücks 3609/10 und von dort aus in gerader Verlängerung zur nördlichen Grenze des Flurstücks 11199,
 - weiter von der nördlichen Grenze der Flurstücke 11199; 10/15 und 3476/10
 - von der östlichen Grenze der Flurstücke 3476/10 und 2377/6
- im Süden
 - von der südlichen und der östlichen Grenze der Flurstücke 2377/6 und
 - von der südlichen Grenze des Flurstücks 11213
- im Westen
 - von der östlichen Grenze der Flurstücke 11213 und 11211 und deren Verlängerung nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2/37
 - von der Westgrenze der Flurstücke 2/35 und 2/12

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 umfasst ca. 6,7 ha.

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans weicht vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab. Er ist im Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV (grau) dargestellt.

Während die nordöstliche und die südliche Grenze identisch sind, verläuft die weitere Begrenzung abweichend vom Bebauungsplan:

- im Norden:
 - von einer gedachten Linie, ausgehend von der nördlichen Spitze des Flurstücks 11199 in Richtung Westen bis zum Schnittpunkt mit der Nordwestgrenze des westlichen Gehwegs der Wilhelm-Kobelt-Straße
 - weiter in Richtung Westen von der Nordwestgrenze des Gehwegs der Wilhelm-Kobelt-Straße und deren westlicher Verlängerung bis zur Straße Westring,
- im Westen:
 - im Bereich der fußläufigen Anbindung bis zum Westring, im weiteren Verlauf entlang des Böschungsfußes des Westrings (östliche Grenze des Flurstücks 2/37)
- im Osten:
 - entlang der westlichen Begrenzung der künftigen öffentlichen Straße

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans beträgt ca. 4,6 ha.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger hat die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in seinem Besitz bzw. hat diese von der Stadt Magdeburg durch Kauf oder Grundstückstausch erworben. Hierzu wurden der notwendige Tauschvertrag und der Kaufvertrag bereits geschlossen (2016 / 2017).

Die Teilungsvermessung wurde bereits durchgeführt. Die Grundstücksbildung (Bodenordnungsmaßnahmen) und die Eintragung in das Grundbuch stehen noch aus.

3.3 Baugrundverhältnisse

Aufgrund der bereits bestehenden intensiven Bebauung des Altstandorts sind anthropogen bedingte inhomogene Auffüllungen und Reste ehemaliger Bebauung zu erwarten.

3.3.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und Verkehrsanlagen sowie den Erschließungsnachweis im Hinblick auf die Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen in Bezug auf den Boden (Qualität, Wiederverwendbarkeit, Belastungen) abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.3 liegen zwei aktuelle Baugrundgutachten vor.

Baugrundgutachten Bereich Gemeinbedarfsfläche „Schule“

Für den Bereich des geplanten Schulneubaus westlich der Wilhelm-Kobelt-Straße wurde im Auftrag von KGM ein Baugrundgutachten³ erstellt. Der Baugrund mit 5 Rammkernsondierungen bis max. 6 m Tiefe (auf dem Flurstück 10203, Flur 144, Gemarkung Magdeburg) erkundet. Die Bereiche auf den ebenfalls durch den Schulneubau in Anspruch zu nehmenden Flächen der Flurstücke 3467/5; 2/18 und 5/1 waren bisher nicht zugänglich. Hier sind ergänzende Erkundungen durchzuführen.

Dem o.g. Baugrundgutachten wurden nachfolgende Aussagen entnommen:

- Wie erwartet wurden in den anthropogen überprägten oberen Schichten bis in ca. 2,0 - 2,6 m unter GOK Mischbodenauffüllungen vorgefunden, die in hohen Anteilen (deutlich > 10%) Bauschuttreste, Aschen, Schlacken und Dachpappereste enthalten. Folglich ist von nicht aufbereitetem Bauschutt gem. LAGA auszugehen.
- Darunter lagern lokal bis 2,5 – 3,8 m unter GOK Reste der ehemaligen humosen Lößschwarzerdedecken, die in humusfreie Lößbodenschichten übergehen (bindig, meist steif).
- Im Weiteren wurden mitteldicht gelagerte kiesige bis grobsandige Mittelsande angetroffen, die in unregelmäßiger Ausbildung Kieszwischen-schichten enthalten können.
- Die untersten erkundeten Schichten zwischen 3,2 – 5,4 m unter GOK bilden der tertiäre Grünsanduntergrund in Form von mitteldicht bis dicht gelagerten schwach schluffigen Feinsanden.

³ Baugrund und Umweltgesellschaft mbH: Baugrundgutachten Neubau Grundschule und Sporthalle Wilhelm-Kobelt-Straße Magdeburg, 28.04.2017.

Der Gutachter gibt Empfehlungen zu den Baugrundeigenschaften (z.B. Tragfähigkeit, Verformung) und Empfehlungen für die Bauausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten (z.B. Grubenverbau, Wasserhaltungsmaßnahmen, Gründung, Bodenverbesserung, Bettung von Leitungen). Detaillierte Aussagen sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Hinweise auf Bodenkontaminationen wurden über die organoleptische Bodenansprache und die LAGA - Untersuchung hinaus nicht festgestellt. Das aus den Auffüllhorizonten anfallende Mischbodenmaterial ist insgesamt dem Zuordnungswert $> Z 2$ (maßgebende Parameter im Feststoff: PAK; im Eluat: Sulfat) zuzuordnen und entsprechen zu entsorgen (Deponieklasse 1). Da diese Bewertung anhand einer Mischprobe vorgenommen wurde, sind Nachuntersuchungen vorzunehmen.

Baugrundgutachten Bereich Neubau „POCO-Domäne“ und Gelände „Hermann-Gieseler-Halle“

Der Vorhabenträger hat das Gelände, auf dem der POCO-Möbelmarkt errichtet werden soll, sowie das gesamte Umfeld der Hermann-Gieseler-Halle, das von den Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen eingenommen werden wird (geplante Sondergebiete), ebenfalls baugrundtechnisch untersuchen lassen. Die Erkundung erfolgte mittels Rammkernsondierungen und schweren Rammsondierungen bis in 8 m Tiefe, ergänzt durch Plattenprüfungen.

Das Baugrundgutachten⁴ kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Auch hier wurden in den anthropogen überprägten oberen Schichten bis in ca. 0,7 - 3,8 m unter GOK Mischbodenauffüllungen vorgefunden, die in hohen Anteilen (deutlich $> 10\%$) Bauschuttreste, Aschen, Schlacken und Dachpappereste enthalten. Folglich ist von nicht aufbereitetem Bauschutt gem. LAGA auszugehen.
- Darunter lagern lokal bis 2,1 – 3,4 m unter GOK Reste der ehemaligen humosen Lößschwarzerdedecken, die in humusfreie Lößbodenschichten übergehen (bindig, meist steif).
- Im Weiteren wurden mitteldicht gelagerte kiesige bis grobsandige Mittelsande angetroffen, die in unregelmäßiger Ausbildung Kieszwischen-schichten enthalten können.
- Die untersten erkundeten Schichten zwischen 3,4 – 7,3 m unter GOK bildet der tertiäre Grünsanduntergrund in Form von mitteldicht bis dicht gelagerten schwach schluffigen Feinsanden.

Der Gutachter gibt Empfehlungen zu den Baugrundeigenschaften (z.B. Tragfähigkeit, Verformung) und Empfehlungen für die Bauausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten (z.B. Grubenverbau, Wasserhaltungsmaßnahmen, Gründung, Bodenverbesserung, Bettung von Leitungen). Detaillierte Aussagen sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Hinweise auf Bodenkontaminationen wurden über die organoleptische Bodenansprache und die LAGA-Untersuchung hinaus nicht festgestellt. Das aus den Auffüllhorizonten anfallende Mischbodenmaterial ist insgesamt dem Zuordnungswert $Z 2$ bis $> Z 2$ (maßgebende Parameter im Feststoff: PAK, TOC, MKW; im Eluat: Sulfat, LF) zuzuordnen und entsprechen zu entsorgen (Deponieklasse 1). Da diese Bewertung anhand einer Mischprobe vorgenommen wurde, sind Nachuntersuchungen vorzunehmen.

3.3.2 Grundwasser und Versickerungseigenschaften

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Grundsatz, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen

⁴ Baugrund und Umweltgesellschaft mbH: Baugrundgutachten POCO-Einrichtungsmarkt B-Plan-Gebiet Klaus-Miesner-Platz Magdeburg, 10.07.2017.

Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, so dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß den Ergebnissen beider o.g. Baugrundgutachten wurde in den bindigen Lößbodenschichten ab ca. 1,0 m bis 2,5 m unter GOK Schichtenwasser (Stau- und Haftnässe) festgestellt.

In den Sandschichten in Tiefenlagen ab 3,2 m bis 5,6 m wurde der obere (nicht gespannte) pleistozäne Grundwasserleiter angetroffen. Die Fließrichtung ist nach Osten ausgerichtet. Nach Bohrende hat sich der Ruhewasserstand bei 3,7 – 5,6 m (Baugrundgutachten Schule) bzw. 3,2 – 5,4 m (Baugrundgutachten Sondergebietsflächen) unter GOK eingestellt.

Der Standort ist für eine schadlose Regenwasserversickerung nach den Regeln der DWA-A138 nur eingeschränkt geeignet. Eine oberflächennahe Versickerungslösung ist nicht möglich.

Die tiefer liegenden Sandschichten weisen Durchlässigkeitsbeiwerte von $2,2$ bis $8,0 \cdot 10^{-4}$ m/s (Baugrundgutachten Schule) bzw. $1,4$ bis $5,7 \cdot 10^{-4}$ m/s auf.

Eine schadlose Regenwasserversickerung kann nur durch entsprechend tiefe Rigolenlagen (Sickerri-golen mit allseitigem Verschlammungsschutz) mit hydraulischem Anschluss an den Sanduntergrund in Tiefenlagen von ca. 2,5 m bis 3,8 m unter GOK gesichert werden.

Anstehende Misch- und Lößböden im Sickerbereich sind vollständig gegen gut durchlässige Kies-Sand-Schichten auszutauschen. Dadurch wird auch eine zusätzliche Schadstoffmobilisierung aus den bauschutthaltigen Mischbodenauffüllungen unterbunden.

Die Versickerungsanlagen sollten einen Abstand von mind. 6 m von Gebäuden aufweisen, es können zusätzliche Schutzmaßnahmen vor Durchfeuchtung von Gebäuden erforderlich sein.

Grundwasserbelastung

Im gesamten Plangebiet ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen. Der Geltungsbereich liegt im Abstrombereich der sich in Richtung Osten ausbreitenden LHKW-Fahne aus dem Gebiet des westlich des Bebauungsplans gelegenen ehemaligen MAW-Geländes. Das Grundwasser wurde als schwach betonangreifend und sehr gering stahlkorrosiv eingestuft. (sh. Kap. 3.3.2) Aus diesem Grund befinden sich als Teil eines Grundwassermonitorprogramms zur Überwachung der Grundwasserkontamination im und angrenzend am östlichen Rand des Plangebiets mehrere Grundwassermessstellen. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind im Rahmen einer Nutzungsänderung zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

Drei Grundwassermessstellen befinden sich am östlichen Rand der Sondergebietsfläche SO 2 bzw. im Randbereich der Erschließungsstraße (GWM 46/09; 47/09 und 48/09). Es ist in Anbetracht der Planung der Gebäudeanordnung zu erwarten, dass die 47/09 und 48/09 nicht erhalten werden können und ersetzt werden müssen.

Weitere Grundwassermessstellen befinden sich außerhalb des Plangebiets, aber nahe der östlichen Geltungsbereichsgrenze (GWM Nr. 793-11-v-r; Nr. 793-13-v-r und Nr. 10). Diese sind im Zuge der Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schachthof“ (3. Änderung) bzw. bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu beachten.

Für den Fall, dass in Verbindung mit den Tiefbau- und Erdarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, muss seitens der zuständigen Behörde, hier die untere Bodenschutzbehörde, geprüft werden, ob weiterer Handlungsbedarf besteht.⁵

Versickerungsanlagen sind in einem ausreichenden Abstand zu den GWM anzulegen, um Messwertverfälschungen von Wasserproben zu vermeiden.

⁵ Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde vom 24.08.2017 zum Entwurf (August 2017)

3.4 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.4.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Das Plangebiet wird von der denkmalgeschützten Hermann-Gieseler-Halle dominiert. Diese wird von der Stadt derzeit noch als Sporthalle genutzt. Der östliche Teil der Halle ist langfristig an den Kneipp-Verein verpachtet. Vor dem Eingangsbereich sind auf dem Klaus-Miesner-Platz Flächen für PKW-Stellplätze angeordnet.

Die Bereiche südlich der Hermann-Gieseler-Halle sind aktuell ohne Nutzung, hier verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen. Auf dem Flurstück 10/35 befindet sich eine Trafo-Station der MVB.

Auf der Gewerbebrache zwischen Westring und Hermann-Gieseler-Halle wurden die Gebäude und Anlagen bereits abgebrochen und für die künftige geplante Bebauung vorbereitet. Der Abbruch erstreckt sich auch auf den westlichen Teil des künftigen Schulgeländes.

Der östliche Teil der Flächen, auf denen der Schulneubau realisiert werden soll, wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im Norden sind Gehölzbestände vorzufinden.

Die Wilhelm-Kobelt-Straße, der Klaus-Miesner-Platz und die nach Süden führende Erschließungsstraße westlich der Hermann-Gieseler-Halle sind als öffentliche Straßen mit Gehweg und Straßenentwässerungsanlagen ausgebaut.

Entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße befindet sich eine geschützte Baumallee. Im Plangebiet stehen sich weitere Einzelbäume und Gehölzbestände auf der Böschung am Westring sowie im Süden zum Bahngelände.

3.4.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Unmittelbar westlich grenzt der Westring an das Plangebiet an. Im Südosten des Plangebiets befindet sich die Westringbrücke, die über die Gleise der Deutschen Bahn führt. Das Bahngelände grenzt im Süden an den Geltungsbereich an.

Nördlich des geplanten Schulgeländes befinden sich mehrgeschossige Gebäude mit gewerblicher und Wohnnutzung.

Der Bereich östlich der Wilhelm-Kobelt-Straße (ehem. Fruchthof) liegt, bis auf ein genutztes mehrgeschossiges Wohngebäude und eine Lagerhalle, überwiegend brach und wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 zu einem Wohngebiet entwickelt. Im Norden, an der Liebknechtstraße, ist die Errichtung eines Pflegeheims geplant.

Die weiteren angrenzenden Areale im Osten sollen ebenfalls zu attraktiven innerstädtischen Wohnstandorten entwickelt werden.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und sowohl für den Individualverkehr sehr gut erschlossen als auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Aussagen zum Verkehrsaufkommen und zur Belastbarkeit der Straßenverkehrsanlagen sind im Kap. 6.1 enthalten.

Individualverkehr

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Kreuzungsbereich Westring / Liebknechtstraße. Für den Individualverkehr ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die im Norden befindliche Liebknechtstraße und die Wilhelm-Kobelt-Straße erschlossen.

Bei der Planung von Zufahrten ist der Alleebaumbestand entlang der Wilhelm-Kobelt-Strasse zu berücksichtigen.

Ausgehend vom Klaus-Miesner-Platz führt eine ausgebaute öffentliche Straße in Richtung Süden. Alle genannten Straßen sind mit Gehwegen ausgestattet.

ÖPNV

Auf der Liebknechtstraße verkehrt die Buslinie 52 mit einer Haltestelle an der Einmündung der Wilhelm-Kobelt-Straße. Die Entfernung zum Eingangsbereich der Hermann-Gieseler-Halle beträgt ca. 250 m

Am Westring verkehren die Straßenbahnlinien 1 und 5. Der nächste Haltepunkt liegt in ca. 400 Meter Entfernung zum Klaus-Miesner-Platz (Eingangsbereich Hermann-Gieseler-Halle).

Die Entfernungen zur geplanten Grundschule nördlich des Klaus-Miesner-Platzes sind entsprechend geringer.

Fuß- und Radverkehr

Im Süden tangiert eine Fuß-/Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung das Gebiet. Dieser Weg stellt die Verbindung zwischen den Flächen östlich des hier vorgelegten Bebauungsplans und, mit Unterquerung der Westringbrücke, den Bereichen westlich des Westrings her. Die Fuß-/ Radwegeverbindung ist bereits im rechtskräftigen Plan festgesetzt und auch im Bebauungsplan Nr. 223-1.3 zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Plan sind weitere Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/ Radweg“ festgesetzt, die noch nicht bestehen (Anbindung der o.g. Wegeführung über die Böschung an den Westring; Verbindung Klaus-Miesner-Platz – Westring; Fläche nördlich Kneipp-Vereinsgebäude). Deren Umsetzbarkeit im Bebauungsplan Nr. 223-1.3 ist unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele und -inhalte zu prüfen.

Grundsätzlich ist die fußläufige und Raddurchwegung des Gebiets zu sichern und möglichst barrierefrei zu gestalten.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Aussagen

Die Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) sind Netzbetreiber für Gas und Wasser. Die Netze Magdeburg GmbH sind Netzbetreiber der Stromversorgungsanlagen.

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt der Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH (AGM).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen auch im Hinblick auf die erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen erschlossen.

Die vorhandenen Medientrassen sind ausreichend bzw. können ertüchtigt werden, um die geplanten Bauungen über Hausanschlüsse zu ver- bzw. entsorgen.

Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsor-

gers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzuordnen.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen oder Anpflanzungen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besonderer technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

In der Wilhelm-Kobelt-Straße und in der Verkehrsfläche des Klaus-Miesner-Platzes verlaufen Trinkwasserleitungen (DN 125 / DN 100 GG), über die die anliegenden Flächen mit Trinkwasser versorgt werden. Weiterhin wird das südliche Plangebiet von einer Trinkwasserleitung DN 300 GG (1935) in Ost-West-Richtung gequert, die zu sichern ist.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets über den vorhandenen Leitungsbestand ist derzeit nicht in vollem Umfang möglich. Deshalb ist vorgesehen, die in der Wilhelm.-Kobelt-Straße vorhandene VW DN 125 / 100 GG in eine OD 160 PE auszuwechseln. Weiterhin erfolgt eine Auswechslung der südlich der Hermann-Gieseler-Halle vorhandenen VW DN 300 GG in eine OD 160 PE. Erforderlich ist dann für diese Leitung ein Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m, der als Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht festzusetzen ist. Zwischen den beiden Leitungen ist ein Ringschluss vorgesehen.⁶

Damit ist die Trinkwasserversorgung der geplanten Bauflächen gesichert, neue Anschlüsse können auf Antrag bei den SWM hergestellt werden.

Aufgrund der bekannten Kontamination des Untergrunds (sh. Kap. 3.3) mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sind für die Erschließung ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.⁶ Für den Fall, dass in Verbindung mit den Tiefbau- und Erdarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, muss seitens der zuständigen Behörde, hier die untere Bodenschutzbehörde, geprüft werden, ob weiterer Handlungsbedarf besteht.⁷

Brauchwasser

Das Grundwasser darf aufgrund der vorhandenen Belastung nicht als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmepumpen).

Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung kann der Grundsatz von 96 m³/h aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden.⁸

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird ebenfalls davon ausgegangen, dass mit den im Versorgungsnetz vorhandenen Hydranten die gem. DVGW-W 405 vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m eingehalten wird. Im Zuge der Erweiterung des Trinkwassernetzes für die geplanten Nutzungen sind zusätzliche Hydranten vorzusehen.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Stellungnahme vom 12.09.2017 keine weiteren Auflagen oder Forderungen vorgebracht. Bauordnungsrechtlich

⁶ Stellungnahme SWM vom 19.09.2017 zum Entwurf (August 2017) und vom 21.02.2018 zum Entwurf (Oktober 2017).

⁷ Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde vom 24.08.2017 zum Entwurf (August 2017)

⁸ Aussage SWM i.R.d. Beratung am 20.04.2017.

che Anforderungen hinsichtlich brandschutzrechtlicher Bestimmungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG die Gemeinden, hier die Stadt Magdeburg. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit AGM Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Im Plangebiet fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden kann.

Das Schmutzwasser im Gebiet ist dem vorhandenen Mischwasserkanal KM DN 300 Stz (1909) in der Wilhelm-Kobelt-Straße zuzuführen. Dazu sind in den öffentlichen Erschließungsstraßen Anschlusskanäle zu errichten, die unter Einhaltung der Voraussetzungen durch die AGM in den öffentlichen Bestand übernommen werden.

Entsprechende abwassertechnische Anlagen in privaten Stichstraßen werden nicht in den öffentlichen Bestand übernommen. Diese erhalten den Status eines Hausanschlusses.

Bei den auf dem Gelände der Hermann-Gieseler-Halle und den dahinter liegenden Flächen befindlichen Abwasserkanälen handelt es sich um eine private Grundstücksentwässerungsanlage.

Niederschlagswasser

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu planen. Nach § 55 Abs. 2 WHG besteht der Grundsatz der ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser. Dabei sind die Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung durch Versickern, Verrieseln, die direkte Einleitung in ein Gewässer oder die Einleitung über eine Niederschlagswasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer vorrangig zu prüfen.

Aufgrund der historischen Entwicklung und Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen in den o.g. Mischwasserkanal KM DN 300 Stz (1909) eingeleitet wird. Einer zusätzlichen Ableitung von Niederschlagswasser infolge der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 geplanten baulichen Nutzungen stimmen die SWM nicht zu.

Während das auf den vorhandenen ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über vorhandene Regenwasserkanäle jetzt und auch künftig gesammelt und abgeführt wird, ist das auf den privaten Baugrundstücken und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist konform zu § 55 WHG auf diesen zu belassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisch gelegenes Gelände, bei dem aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen ein Mindestmaß an baulicher Dichte erforderlich ist. Sowohl die Entwässerung der Erschließungsstraßen über straßenbegleitende Versickerungsmulden als auch eine flächenbeanspruchende Niederschlagswasserentsorgungslösung für die Bauflächen kommt nicht in Betracht.

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Rigolenversickerung nicht geeignet. (sh. Kap. 3.3.2)

Entsprechend der bereits i.V.m. mit den Planungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“, in dessen Geltungsbereich analoge Untergrundverhältnisse vorliegen, erfolgten Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde soll auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 eine Versickerungslösung in Form von Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandschichten im tieferen Untergrund Anwendung finden.

Eine flächige Niederschlagswasserentsorgungslösung ist nicht vorgesehen.

Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Für die Stromversorgung stehen vorhandene Kabelanlagen und eine Trafostation westlich der Hermann-Gieseler-Straße zur Verfügung, deren Kapazität als ausreichend erachtet wird.⁹

Straßenbeleuchtung

Die vorhandenen öffentlichen Straßen sind mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet. Der Erneuerungs- bzw. Erweiterungsbedarf ist im Zuge der Erschließung für die geplanten Nutzungen zu prüfen.

Info-Kabel / Telekommunikation

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Lage im Stadtgebiet ist davon auszugehen, dass die Erschließung hinsichtlich Telekommunikations- und Info-Kabel gesichert werden kann. In der Liebkechtstraße befinden sich z.B. Anschlussmöglichkeiten an Info-Anlagen der SWM.

Gasversorgung

Das Gebiet ist im bzw. angrenzenden Bereich gastechnisch erschlossen. Die Versorgung der einzelnen Bauprojekte (Schule, Poco-Markt, Hermann-Gieseler-Halle) mit Gas ist auch weiterhin technisch möglich.

Im Zuge der geplanten Um- bzw. Neubebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 wurde bzw. wird durch den SWM Gasnetzbetrieb eine Neuordnung und Entflechtung des Gasleitungsbestandes vorgenommen. Dafür wurde die ehemals auf dem Flurstück 6/2 befindliche Ortsnetz-Gasdruck-Regelanlage (GDRA) außer Betrieb genommen und entfernt. Die zugehörige Hochdruckgasleitung (HD DN 150 (1980) St Nr. 061), die in Richtung Norden über das das künftige Schulgelände verläuft, wurde stillgelegt und der Netzanschluss für die H.-Gieseler-Halle auf das vorhandene Niederdruck-Gasnetz umgebunden. Im Zuge der koordinierten Gesamtbaumaßnahme ist vorgesehen, die vorhandene ND-Gasleitung in der Wilhelm.-Kobelt-Straße zu sanieren.¹⁰

3.6 Abfallentsorgung

Die vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen mit Wendeanlage entsprechen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und können von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

Der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb (Eigenbetrieb SAB) weist in seiner Stellungnahme vom 29.08.2017 auf folgende Sachverhalte hin:

„Nach § 5 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung unterliegen Eigentümer von gewerblich / industriell genutzten Grundstücken dem Anschluss und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandene öffentliche Straße - Klaus-Miener-Platz zu leeren, wobei die Abfallwirtschaftssatzung nach § 22 zu beachten ist.

Private Zufahrtswege bzw. Privatgrundstücke werden von Fahrzeugen der Abfallentsorgung nur befahren, sofern Fahrrechte für kommunale und private Abfallentsorgungsunternehmen dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert sind und sie den Forderungen gemäß der Vorschrift 43 und 44 der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) entsprechen. Die Abfallbehälterstandplätze der gewerblichen Grundstücke stimmt der Anschlusspflichtige Grundstückseigentümer i.R.d. Freiflächenplanung mit dem SAB ab.“

Der Stellplatz für Wertstoffcontainer im westlichen Seitenbereich der Wilhelm-Kobelt-Straße wird mit dem entsprechenden Planzeichen hier festgesetzt.

⁹ Aussage SWM i.R.d. Beratung am 20.04.2017.

¹⁰ Stellungnahme SWM vom 19.09.2017 zum Entwurf (August 2017) und vom 21.02.2018 zum Entwurf (Oktober 2017).

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Hermann-Gieseler-Halle wurde 1922 als Viehmarkt- und Ausstellungshalle auf dem Schlachthofgelände errichtet. Im Jahr 1955 wurde die denkmalgeschützte Halle zur Sporthalle umgebaut.

Die Halle wird noch bis 2021 als Sporthalle genutzt. Danach sollen gemäß den Planungen der Stadt die Sportveranstaltungen und Trainings in der den Anforderungen entsprechenden neu zu bauenden Sporthalle am Lorenzweg stattfinden.

Der in einem Seitenflügel der Hermann-Gieseler-Halle untergebrachten „Kneipp-Verein“ kann die aktuell gepachteten Flächen langfristig weiter nutzen.

Die Hermann-Gieseler-Halle wird folglich ab 2021 nach einer denkmalgerechten Sanierung durch den neuen Eigentümer und Vorhabenträger einer neuen Nutzung zugeführt werden, die aufgrund des langen Zeithorizonts erst dann konkret benannt werden kann.

Der Nutzungskatalog wird daher flexibel gefasst. Entsprechend dem historischen Charakter sind gewerbliche Einzelnutzungen für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen vorgesehen. Im Umfeld der Hermann-Gieseler-Halle sind die erforderlichen Stellplätze für die künftigen Nutzungen anzuordnen.

Auf den freien Flächen westlich und südlich der Hermann-Gieseler-Halle soll nach Abbruch der nicht denkmalgeschützten Bausubstanz der Möbelmarkt „Poco Domäne“ mit Verkaufs- und Lagergebäude sowie Stellplatzflächen entstehen. Dieser Möbelmarkt wechselt damit seinen Standort von der Schwiesaustraße / Nachtweide in das Plangebiet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes an einem infrastrukturell günstigen Standort geschaffen. In gleichem Zuge sichert der Vorhabenträger die denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung der Hermann-Gieseler-Halle.

Die Fläche nordwestlich des Klaus-Miesner-Platzes / westlich der Wilhelm-Kobelt-Straße soll als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Hier beabsichtigt die Landeshauptstadt Magdeburg die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule mit Sporthalle und Nebenflächen sowie einer Kindertagesstätte.¹¹ Grundlage des Beschlusses ist die „Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung 2014/15 bis 2018/19 – Bereich Grundschulen“. Der Schulneubau auf dem ehemaligen Schlachthofgelände wird als Ersatz der bestehenden 2-zügigen Grundschule „Am Westring“ geplant.

Aus der Nachbarschaft der o.g. Nutzungen resultiert ein entsprechendes motorisiertes Verkehrsaufkommen sowie insbesondere durch den neuen Schulstandort auch ein vermehrter Fuß- und Radverkehr. Dem ist mit der Ausstattung der Straßen mit ausreichend dimensionierten Gehwegen und einer den Anforderungen entsprechenden verkehrsrechtlichen Ordnung im Gebiet Rechnung zu tragen.

Zusätzlich sind, möglichst barrierefreie, Fuß- / Radwegeverbindungen durch das Plangebiet festzusetzen, die wichtige Anbindungen an die umliegenden Verkehrsflächen mit den ÖPNV-Haltepunkten und die Durchwegung des Plangebiets sichern sollen. Das sind z.B. im Süden des Plangebiets die Verbindung zum Gehweg des Westrings bzw. unter der Westringbrücke hindurch auf die westliche Seite des Westring-Damms sowie die Verbindung vom Westring über den Klaus-Miesner-Platz zu den östlich des Geltungsbereichs befindlichen Flächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf einer innerstädtischen Fläche, die zu großen Teilen derzeit brach liegt.

¹¹ Grundsatzbeschluss des Stadtrates zum Schulneubau einer Grundschule in Stadtfeld vom 08.11.2016.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Hermann-Gieseler-Halle“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet SO 1 „Hermann-Gieseler-Halle“ festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 sind im Sinne einer Umnutzung der denkmalgeschützten Hermann-Gieseler-Halle zulässig:

- großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei einem Anteil innenstadttypischer Randsortimente von bis zu 10% der Verkaufsfläche, max. 400 m²
- kleinteiliger wechselnder Einzelhandel (z.B. thematische Märkte, Messen)
- Anlagen und Nutzungen für:
 - sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - gastronomische Zwecke
 - kulturelle Zwecke (z.B. Ausstellungen, Events)
- nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen

Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die mit den festgesetzten Nutzungen im Zusammenhang stehen, sind auch ohne gesonderte Festsetzung im Sondergebiet zulässig.

Der Nutzungskatalog für das SO 1 ist breit aufgestellt. Das ist erforderlich, um dem Investor zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe als Sporthalle durch die Stadt Magdeburg ab 2021 eine wirtschaftlich darstellbare Nachnutzung zu ermöglichen.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel – POCO Domäne“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – POCO Domäne“ festgesetzt. Es handelt sich im Stadtgebiet von Magdeburg nicht um einen neuen, zusätzlichen Standort, sondern es erfolgt eine Umsiedlung der POCO-Domäne vom derzeitigen Markt in der Wasserkunststraße auf das Schlachthofgelände. Die Umsiedlung ist aus wirtschaftlichen Gründen notwendig, da am Altstandort ist die Verbesserung der Warenpräsentation und des Einkaufskomforts sowie der innerbetrieblichen Abläufe nicht möglich. Dabei bleiben das Sortiment und die Verkaufsfläche bestehen, soll die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Möbel- und Einrichtungsmarkt "POCO-Domäne" einschließlich dazugehöriger Randsortimente festgesetzt werden.

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Möbel- und Einrichtungsmarkt „POCO Domäne“ mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² einschließlich einem Anteil innenstadttypischer Randsortimente von bis zu 15% der Verkaufsfläche, max. 900 m²
- ein Lagergebäude mit Anlieferung mit einer Grundfläche von 4.000 m²

Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die mit den festgesetzten Nutzungen im Zusammenhang stehen, sind auch ohne gesonderte Festsetzung im Sondergebiet zulässig.

4.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Kindertagesstätte
- Grundschule
- Hort
- Sporthalle
- Freiflächen mit Schulhof, Sport- und Spielanlagen sowie sonstige Nebenflächen

Diese Nutzungen entsprechend dem Bedarf und den Anforderungen an einen modernen Grundschulstandort. (sh. auch Kap. 4.1)

Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die mit den festgesetzten Nutzungen im Zusammenhang stehen, sind auch ohne gesonderte Festsetzung in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

§ 17 BauNVO regelt die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete. Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO

Zur baurechtlichen Absicherung der genannten Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem zulässigen Höchstmaß gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann dieses maximal zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden wenn:

- es städtebauliche Gründe erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilig Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Hermann-Gieseler-Halle“

Mit der bestehenden Bebauung (Hermann-Gieseler-Halle) und den dazugehörigen überbauten Freiflächen (Verkehrsflächen, Stellflächen) ist das festzusetzende Sondergebiet SO 1 bereits jetzt zu mehr als 80 v.H. überbaut.

Die Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes und die Anordnung der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellflächen und Fahrgassen erzeugt einen entsprechenden Flächenbedarf.

In diesem von der Hermann-Gieseler-Halle und ehemaligen Bahnflächen geprägten Bereich werden durch die Umnutzung und Neuordnung der Nutzungen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht negativ beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, weil der Überbauungsgrad bereits jetzt besteht und die vorhandenen Strukturen (Gebäude, Infrastruktur) einer Nachnutzung im bereits überbauten Bereich zugeführt werden.

Die nicht für die Bebauung, Stellflächen und Fahrgassen benötigten Flächen werden als Grünflächen gestaltet. Zusätzlich wird als ausgleichende und gestalterische Maßnahme im Bereich der PKW-Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt (Textfestsetzung 2.1)

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel – POCO Domäne“

Der geplante Neubau des Möbelmarktes POCO Domäne wird anstelle einer ehemaligen Gewerbefläche errichtet. Auch auf dieser Fläche beträgt der Überbauungsgrad mit Gebäuden und befestigten Freiflächen mehr als 80 v.H..

Der Möbelmarkt mit Verkaufsgebäude und Lager zuzüglich Anlieferungsfläche mit Wende- und Rangierflächen für große LKW hat seinem Charakter entsprechend einen großen Flächenbedarf. Zudem werden mit der erforderlichen Stellplatzanlage für Kunden und Mitarbeiter große Freiflächen befestigt. In den Randbereichen sind Grünflächen vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, weil der Überbauungsgrad bereits jetzt besteht und die vorhandenen Gebäude und versiegelten Freiflächen an gleicher Stelle ersetzt werden. Die Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache wirkt sich sogar im Sinne der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes positiv auf das Arbeits- und Wohnumfeld sowie auf die Umwelt aus.

Nicht benötigte Flächen werden als Grünflächen gestaltet. Auch hier wird als ausgleichende und gestalterische Maßnahme im Bereich der PKW-Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt (Textfestsetzung 2.1)

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Für Gemeinbedarfsflächen trifft § 17 Abs. 1 BauNVO keine Aussage. Angemessenerweise soll hier ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 wie in Gewerbe- und Sondergebieten zulässig sein, da mit dem Bau von Schule, Hort und Sporthalle sowie den erforderlichen zu befestigenden Freiflächen (Schulhof, Zufahrten, Wege und Stellplätze etc.) ein entsprechender Überbauungsgrad erforderlich ist.

4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Bebauungsplangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten gem. § 20 BauNVO können Gebäudehöhen, insbesondere bei Sonder- und Hallenbauten, allerdings nicht immer eindeutig bestimmt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe in m über DHHN 92 (NHN) festgesetzt.

Die Bezugshöhe im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 233-1.3 wird mit 55,00 m DHHN festgelegt.

Bezüglich der Geschossigkeit / der Höhe baulicher Anlagen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 nicht überschritten. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind folgende Höhen zulässig:

- im Bereich des SO 1: max. 16,5 m
- im Bereich des geplanten SO 2 (POCO): 9,0 bis 22,0 m
- im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Schule): V - VI Geschosse

Dem wird mit den nachfolgend erläuterten Festsetzungen der hier vorgelegten Planung entsprochen:

SO 1 „Hermann-Gieseler-Halle“ und SO 2 „Großflächiger Einzelhandel – POCO Domäne“

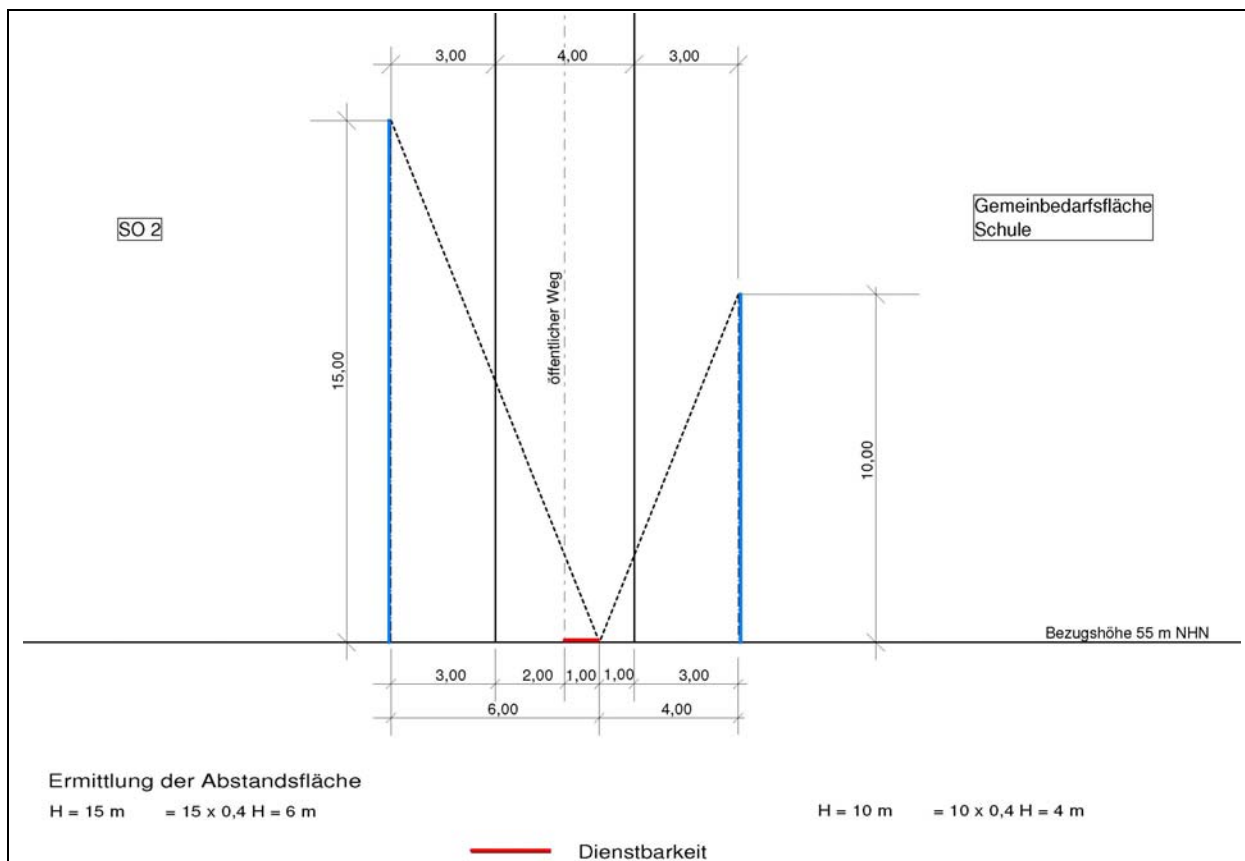
Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird die Gebäudehöhe auf maximal 15 m über der Bezugshöhe beschränkt. Damit ist sowohl das Bestandsgebäude der Hermann-Gieseler-Halle erfasst als auch ein ausreichender Raum für die Errichtung des POCO-Möbelmarktes gegeben.

Darüber hinaus wird im Planteil A ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 20 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Diese Höhe ist aufgrund der Funktionsbestimmung des Pylon erforderlich. Der Standort befindet sich im Süden des Geltungsbereichs östlich der Erschließungsstraße im Stellplatzbereich, sodass der Abstand von den nördlich des Plangebiets gelegenen Wohnbauflächen so weit wie möglich maximiert wurde.

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Für den geplanten viergeschossigen Grundschulneubau ist aufgrund der baulichen Anforderungen eine Höhe von 16 m erforderlich. In Anbetracht der Höhe der nördlich an das künftige Schulgelände angrenzenden Gebäude sowie der geplanten Bauhöhen östlich der Wilhelm-Kobelt-Straße (3. Änderung Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“) fügt sich das Schulgebäude entsprechend ein.

Nur im südlichen Bereich, angrenzend an das SO 2, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen in der Gemeinbedarfsfläche beschränkt, damit es hier nicht zu unzulässigen Überlagerungen der Abstandsflächen kommen kann. Hier sind in Verbindung mit der Verschiebung der Baugrenze auf 3,0 m Abstand zur Außengrenze des Baugrundstücks folgende Überlegungen angestellt worden:



- Aus der zulässigen maximalen Gebäudehöhe im SO 2 (15 m) ergibt sich eine Abstandsfläche von 6,0 m (15 m x 0,4 H). Ausgehend von der nördlichen Baugrenze des SO 2 liegt diese Abstandsfläche mit 3 m innerhalb des Baugrundstücks des SO 2 und darüber hinaus mit 3 m innerhalb der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Geh-/ Radweg). Abstandsflächen dürfen gem. § 6 Abs. 2 BauO LSA auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Da der öffentliche Geh-/ Radweg nur 4,0 m breit ist, überragt die Abstandsfläche diese Mitte um 1,0 m. Das wäre mit Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit dennoch zulässig.

- Weiterhin dürfen sich Abstandsflächen nicht überlagern. Insofern ist auch die von der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ausgehende Abstandsfläche zu betrachten.
- Für das Schulgelände wird, bis auf einen 10 m breiten Teilbereich im Süden der Gemeinbedarfsfläche, die erforderliche, mit dem Bauherrn abgestimmte Höhe von 16 m festgesetzt. Das viergeschossige Schulgebäude wird an der Baulinie an der Wilhelm-Kobelt-Straße errichtet. Im südlichen Bereich, in Nachbarschaft zum SO 2, ist die Errichtung eines max. 2-geschossigen Kindergartens geplant, sodass nach Angaben des Bauherren hier eine Höhenfestsetzung von 10,0 m ausreichend ist. Die Gemeinbedarfsfläche ist demnach künftig durch Planzeichen 15.14 zu teilen (Höhe: Norden 16m, Süden 10 m).
- Damit kann nun die südliche Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wieder mit 3 m Abstand zur Baugrundstücksgrenze festgesetzt werden.
- Bei der zulässigen Gebäudehöhe im Südteil der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ von 10,0 m ergibt sich eine Abstandsfläche von 4,0 m (10 m x 0,4 H). Diese liegt mit 3 m innerhalb des Baugrundstücks und mit 1 m zulässigerweise auf dem angrenzenden öffentlichen Geh-/Radweg. Zu einer Überlagerung der Abstandsflächen benachbarter Bauvorhaben kommt es so nicht.

Mit diesen Höhenbegrenzungen wird erreicht, dass die Hermann-Gieseler-Halle als Baudenkmal nicht durch unangemessene Höhen baulicher Anlagen im benachbarten Umfeld beeinträchtigt wird. Damit wird die angemessene und verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld im Sinne eines harmonischen Ortsbildes gesichert.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BO LSA. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Magdeburg, wobei die bisherige GaStG außer Kraft gesetzt wurde und eine neue GaStG noch nicht in Kraft gesetzt wurde und nur im Entwurf vorliegt.

Unabhängig davon hat das Unternehmen POCO als erfahrener Einzelhändler eine eigene Berechnung vorgelegt.

Stellplätze Sondergebiete SO 1 und SO 2

Für die geplanten Nutzungen in den Sondergebieten sind große PKW-Stellplatzanlagen für Kunden, Gäste und Mitarbeiter herzustellen. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt. Die Freiflächen sind ausreichend, um ca. 558 PKW-Stellplätze anzulegen.

Das Unternehmen POCO hat nach dem unternehmenseigenen sortimentsbezogenen Stellplatzschlüssel des erfahrenden deutschlandweit agierenden Einzelhandels-Unternehmens eine eigene Stellplatz-Bedarfsrechnung vorgelegt, die auf der für den geplanten POCO-Markt die zulässigen Verkaufsfläche von 6.000 m² und die zugehörige Lagerfläche von 4.000 m² unter Berücksichtigung einer Minderung von 30% aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung basiert.

Daraus resultiert für Kunden und Mitarbeiter insgesamt ein Bedarf von 214 Stellplätzen.

Der Plan weist für das SO 2 deutlich mehr, nämlich 361 PKW-Stellplätze aus.

Da die konkreten Nutzungen für das SO 1 (Hermann-Gieseler-Halle) nach Ende der Nutzung als Sporthalle durch die Stadt Magdeburg im Jahr 2021 bisher nur dem Grundsatz nach feststehen, kann derzeit nicht verbindlich festgestellt werden, ob mit den insgesamt ausgewiesenen 558 Stellplätzen (abzüglich Stellplatzbedarf POCO) für das SO 1 die notwendige Anzahl nachgewiesen ist.

Die im SO 1 gemäß der Baugenehmigung AZ: 1810/BN/6326/04 genehmigten 17 Stellplätze für den Kneipp-Verein befinden sich auf dessen gepachteten Grundstücksflächen.

Aufgrund der zusammenhängenden Stellplatzanlage ist für das SO 1 und das SO 2, auch im Hinblick auf den voraussichtlich differierenden zeitlichen Bedarf der unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Tageszeiten: Öffnungszeiten, Veranstaltungen / Wochentage: Arbeitstage / Wochenenden) eine übergreifende Nutzung möglich und sinnvoll.

Das gleiche gilt analog für die Fahrradstellplätze. Gemäß VEP sind 40 Fahrradstellplätze (davon 10 überdacht) südlich der Hermann-Gieseler-Halle geplant, die ebenfalls sondergebietsübergreifend genutzt werden können und sollen.

Da der Nachweis im Rahmen des dann erforderlichen objektkonkreten Bauantrags zu erbringen ist, kann bei nicht ausreichendem Stellplatzangebot für bestimmte Nutzungen eine Lösung durch Errichtung eines Parkdecks geschaffen werden. In diesem Fall wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu gegebener Zeit dahingehend zu ändern.

Stellplätze Gemeinbedarfsfläche „Schule“

Für den Grundschulstandort sind die erforderlichen Stellplätze (PKW, Fahrräder) für die Beschäftigten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anzuordnen.

Öffentliche Stellplätze

14 Öffentliche Stellplätze sind nur im Bereich des Klaus-Miesner-Platzes derart vorgesehen, dass die Sicht auf die Front der denkmalgeschützten Hermann-Gieseler-Halle nicht verdeckt wird.

4.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Diese Abgrenzung wird zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 vorgenommen, da diese sich sowohl in der Nutzungsart als auch im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Weiterhin wird dieses Planzeichen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche als Abgrenzung zwischen den Teilbereichen verwendet, die sich ausschließlich in Bezug auf die festgesetzte Höhe unterscheiden. (sh. Kap. 4.3.2)

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan nur im Bereich des geplanten Schulstandorts ein städtebauliches Erfordernis.

Hier wird entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße im Abstand von 3 m vom Straßenflurstück eine Baulinie festgesetzt, um eine geschlossene Straßenrandbebauung zu erhalten.

Baugrenzen

In allen übrigen Bereichen der Gemeinbedarfsfläche wird eine Baugrenze so großzügig umlaufend festgesetzt, dass eine flexible Anordnung der geplanten Gebäude ermöglicht wird. Im Norden beträgt der Abstand zu den Nachbargrundstücken mindestens 8 m, in allen weiteren Bereichen 3,0 m. Die Abstandsflächen werden dabei gewahrt (sh. Kap. 4.3.2).

Die Baugrenze im Sondergebiet SO 1 wird konkret auf den Gebäudebestand der Hermann-Gieseler-Halle einschließlich des östlichen und westlichen Nebengebäudes (identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 223-1) festgesetzt. Da derzeit noch nicht bekannt ist, welche konkrete Nachnut-

zung aus dem Nutzungskatalog der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.2 zum Tragen kommen und ob die nicht denkmalgeschützten Nebengebäude auch einer Nachnutzung zugeführt oder abgerissen werden, liegt die Baugrenze im Vorhaben- und Erschließungsplan teilweise im Bereich der geplanten Stellplatzanlage.

Die Baugrenze im SO 2 ist konkret auf das geplante Verkaufs- und Lagergebäude des POCO-Marktes bezogen festgesetzt worden. Spielräume ergeben sich im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit und den Flächenbedarf für Gebäude und Anlieferbereich im Süden des SO 2 nicht. Daher beträgt der Abstand der Baugrenze von der Außengrenze des SO 2 im Westen 4 m, im Norden 3 m und im Osten entlang Erschließungsstraße 1 bis 3 m.

Daraus resultiert, dass im Norden die Abstandsflächen bis in das Nachbargrundstück (Gemeinbedarfsfläche Schule) hineinreichen. Das heißt, dass hier die Eintragung einer entsprechenden Baulast in das Grundbuch erforderlich sein wird.

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen im Plan festgesetzt.

Das betrifft zum einen die Wilhelm-Kobelt-Straße einschließlich straßenbegleitende Nebenanlagen bis zur Wendeanlage im Süden des Plangebiets sowie Teile des Klaus-Miesner-Platzes, die bereits so in der Örtlichkeit vorhanden und gewidmet sind.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 (Straße 1.06) eine Stichstraße mit Wendeanlage entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der östliche Teil dieser Straßenverkehrsfläche ist im benachbarten Plangebiet festzusetzen. Diese Verkehrsfläche dient vor allem der baurechtlichen Sicherung einer künftigen Erschließungsstraße der geplanten Gewerbegebietsflächen östlich des Bebauungsplans 223-1.3, aber nach ihrer Herstellung auch der Erschließung der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 223-1.3. Der Zeithorizont für die bauliche Umsetzung ist noch nicht bekannt.

Durch die Trassenfreihaltung in Form der derzeitigen Festsetzung einer öffentlichen Wegeverbindung und öffentliche Grünfläche östlich des Klaus-Miesner-Platzes wird perspektivisch auch eine künftige Vernetzung des motorisierten Verkehrs in Ost-West-Richtung ermöglicht.

4.5.2 Verkehrsführung

Die im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem verkehrlichen Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“.

Unabhängig davon wurde die Möglichkeit der Verkehrserschließung über die Schlachthofstraße geprüft mit dem Ergebnis, dass diese Variante städtebaulich nicht sinnvoll und weder fachlich noch wirtschaftlich umsetzbar ist. Das wird wie folgt begründet:

- Für die Herstellung einer (zusätzlichen) PKW/LKW-Andienung über die Schlachthofstraße und weiter entlang der Bahnlinie wären umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich; u.a. sind die Gelände- und Platzverhältnisse ausgesprochen kritisch und lassen zweifeln, ob sich hier eine gem. RaSt 06 auszubauende Straße überhaupt anordnen lässt
- Würden zusätzliche Verkehre über die Schlachthofstraße geleitet, würde das nicht nur die Fahrwege deutlich verlängern, sondern auch die in diesem Bereich bereits jetzt bestehenden Konflikte im Bereich der dortigen Wohnbebauung noch verschärfen
- Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan 223-1, eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die künftig eine weitere Anbindung an die Verkehrswege im Schlachthofgelände erlaubt, aber keine Durchfahrt nördlich der Hermann-Gieseler-Halle zulässt. Damit wird vermieden, dass eine ungewollte zusätzliche Belastung der Wilhelm-Kobelt-Straße durch aus Richtung Osten kommende Verkehre (z.B. vom Kaufland-Gelände) entsteht.
- Der Bereich entlang der Bahnstrecke ist gem. Stadtratsbeschluss für die Entwicklung von Stadtwaldflächen vorgesehen.

Für den POCO-Markt sind ca. 1.500 Kunden / Tag zu erwarten, die sicher überwiegend mit dem PKW (> 1 Insasse / Fahrzeug) kommen, aber auch die ÖPNV-Anbindungen nutzen oder bei entsprechender Wohnortnähe fußläufig bzw. mit dem Fahrrad kommen. Die An-/ Abfahrten von Kraftfahrzeugen verteilen sich über den Tag während der Öffnungszeiten. Gemäß Betriebsbeschreibung POCO beschränkt sich die Anlieferung auf ca. 18 LKW / Tag, d.h. ca. 1 LKW / Stunde. In Anbetracht dessen wird auch darauf hingewiesen, dass im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan an Stelle des SO 2 gewerbliche Bauflächen festgesetzt sind, die vergleichbare Verkehre erzeugen können. Insofern trifft der hier vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan keine verschärfenden Festsetzungen.

Derzeit finden in der Hermann-Gieseler-Halle Sportveranstaltungen mit bis zu 2.000 Besuchern statt. Die westlich gelegenen Flächen wurden bisher gewerblich genutzt. Im nördlichen Bereich der Wilhelm-Kobelt-Straße bestanden ebenfalls gewerbliche Nutzungen, aktuell liegen hier große Flächen brach. Die Gemeinbedarfsfläche, auf der künftig die Grundschule errichtet werden soll, wird aktuell großflächig als Parkplatz genutzt. Die geplanten Nutzungen im Bereich der ebenfalls in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans 223-1 mit Pflegeeinrichtung und Wohnen werden keine höhere Frequentierung mit sich bringen, als vormals und aktuell. Insbesondere ist kein nennenswerter Anteil von Schwerverkehr zu erwarten. der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse und laufenden Planung wird davon ausgegangen, dass die Wilhelm-Kobelt-Straße für die bestehenden und zu erwartenden Verkehre ausreichend ausgebaut und dimensioniert ist.

Der Ausbau von Verkehrsanlagen und verkehrsregelnde Maßnahmen können in einem Bebauungsplan nicht bestimmt werden. Eine Verkehrskonzeption für das gesamte Schlachthofquartier und wird außerhalb des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens im Zuge der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ erfolgen.

4.5.3 Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der anzubindenden Ziele (z.B. Haltestellen ÖPNV, Schule) und Verknüpfungspunkte zwischen den Verkehrsflächen und Wegen an den Plangebietsgrenzen ist die Durchwegung des gesamten Geltungsbereichs auch für Fußgänger und Radfahrer, möglichst barrierefrei, zu gewährleisten.

Im Gebiet ist vor allem der geplante Schulstandort für den Fuß- und Radverkehr relevant. Nach Aussagen des FB Schule und Sport der Stadt Magdeburg ist in der Planung vor allem die fußläufige Anbindung zu berücksichtigen, da der Schuleinzugsbereich den Stadtteil „Stadtfeld Ost“ betrifft. Der Elterntransport mit dem PKW sollte daher die Ausnahme darstellen.

Zunächst ist die Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen, die durchgängig mit Gehwegen ausgestattet sind bzw. werden, für Fuß- und Radverkehr gesichert. Damit sind vor allem die Nord-Süd-Verbindungen abgedeckt. Weitere Wegeverbindungen sollen diese Verkehrsanlagen fuß- und radläufig verknüpfen und vor allem die fehlenden Ost-West-Verbindungen herstellen.

Zusätzlich sind, möglichst barrierefreie, Fuß- / Radwegeverbindungen durch das Plangebiet festzusetzen, die wichtige Anbindungen an die umliegenden Verkehrsflächen mit den ÖPNV-Haltepunkten und die Durchwegung des Plangebiets sichern sollen. Das sind z.B. im Süden des Plangebiets die Verbindung zum Gehweg des Westrings bzw. unter der Westringbrücke hindurch auf die westliche Seite des Westring-Damms sowie die Verbindung vom Westring über den Klaus-Miesner-Platz zu den östlich des Geltungsbereichs befindlichen Flächen.

Ost-West-Wegeverbindung nördlich der Bahnanlagen

Im Süden des Plangebiets besteht eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, die in Ost-West-Richtung nördlich der Bahnanlagen verläuft. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze unterquert der Weg die Westringbrücke. Dieser Weg wird unter Beibehaltung seiner Verbindungsfunktion im Zuge der Erschließung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke teilweise verlegt bzw. neu angelegt.

Im Bebauungsplan wird dieser Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs beginnt der Weg im Osten am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche, führt nach Süden über den Geltungsbereich hinaus (vorhandene Wegeführung südlich außerhalb des Plangebiets) und tritt wieder in den Geltungsbereich ein. Mit Anschluss an den Wendehammer bzw.

den Gehweg der Wilhelm-Kobelt-Straße ist die Wegeführung in Richtung Norden innerhalb des Plangebiets und damit die Anbindung an das weitere Wegenetz gesichert.

Dieser 4 m breite Weg dient im Abschnitt zwischen der Wendeanlage der öffentlichen Wilhelm-Kobelt-Straße und der Unterführung Westring auch als Wartungsweg. Die Darstellung der genauen Lage weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 ab, die Verbindungsfunktion wird jedoch beibehalten.

Anbindung der Wegeverbindung nördlich der Bahnanlagen an den östlichen Gehweg Westring

Ausgehend von diesem oben beschriebenen Weg soll eine barrierefreie Anbindung an den östlichen Seitenbereich des Westrings hergestellt werden.

Variante „Südwest“

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier eine diagonale Wegeführung mit 3 m Breite über die Böschung des Westrings vor. Die Herstellbarkeit dieser Wegeverbindung wurde geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass dieser Anbindung unter den gegebenen Bedingungen nicht realisierbar ist.

Der Höhenunterschied zwischen dem Gelände am Böschungsfuß (SO 2) und dem Westring beträgt 6-7 m. Unter Berücksichtigung des Maximalgefälles für behindertengerechte Wege von 6% müsste der Weg mindestens 100 bis 120 m Länge aufweisen. Um den Weg herstellen zu können, müsste die aktuell sehr steile Böschung (ca. 7 – 10 m breit; ca. 45 °) aufgrund des 3 m breiten Weges und dessen herzustellender neuer Böschung erheblich verbreitert werden. Damit würde der Böschungsfuß in das (SO 2 hinein) gebaut werden, was, abgesehen von den Eigentumsverhältnissen, mit dem Flächenbedarf des POCO-Gebäudes mit Anlieferbereich kollidiert. Alternativ könnten sehr kostenintensive Stützelemente eingesetzt werden. Bei dieser Maßnahme müsste voraussichtlich der gesamte Gehölzbestand auf der Westringböschung im Baubereich entfernt werden.

Die Variante „Südwest“ wird nicht weiter verfolgt.

Variante „West“ bzw. „Nordwest“

Eine für die künftigen Nutzer wesentlich komfortablere (geringeres Gefälle), umweltverträglichere (geringere Eingriffe, insbesondere in den Gehölzbestand der Westringböschung) und auch kostengünstigere Verbindung ist im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen.

Der Weg im Süden schließt an den Gehweg der Wilhelm-Kobelt-Straße an. Darüber gelangen die Fußgänger und Radfahrer über den Klaus-Miesner-Platz bis zur Liebknechtstraße auf öffentlichen Wegen. Nördlich der Hermann-Gieseler-Halle ist eine direkte Wegeverbindung zwischen dem SO 2 und dem neuen Schulstandort geplant. Aufgrund des auch hier bestehenden Gefälles an der Westringbrücke und der Zielstellung, dass dieser 4 m breite Weg bis zum Böschungsfuß der Westringböschung auch von der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann, ist zur Überwindung des Höhenunterschieds eine Lösung zu finden.

- Zunächst wurde angeregt, analog der mehrstufigen Rollstuhlrampe an der Westböschung des Westrings außerhalb des Plangebiets, ein solches Bauwerk auch hier im Plangebiet vorzusehen. Eine Prüfung hat ergeben, dass daraus ein erheblicher Flächenbedarf resultiert, der auch die Bauflächen (SO 2 und / oder Gemeinbedarfsfläche) beanspruchen würde. Die Flächen im SO 2 sind vollständig ausbalanciert, sodass die mehrstufige Rollstuhlrampe vollständig auf dem geplanten Schulgelände anzuordnen wäre. Zudem wären auch hier größere Gehölzflächen zu roden.
- Alternativ ist hier eine Treppe vorzusehen, die ergänzend mit einer Kinderwagen- bzw. Radfahrrampe zu versehen ist. Um die Barrierefreiheit auch für Rollstuhlfahrer zu gewährleisten, wird entlang dem Böschungsfuß in Richtung Norden (ehemaliger Weg der früheren Kleingärten, sog. „Mistweg“ ein Weg in Richtung Norden vorgesehen, der, wie in der Vermessung an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze kenntlich ist, bereits an die Nebenanlagen des Westrings baulich angeschlossen ist. Über diesen Weg kann man nun barrierefrei bis zum Westring nahe dem Kreuzungsbereich Westring / Liebknechtstraße gelangen. Diese Wegeführung hat den zusätzlichen Charme, dass er von den Schulkindern als kürzester Weg zu den ÖPNV-Haltestellen alternativ zum Gehweg der Wilhelm-Kobelt-Straße genutzt werden kann.

Die Variante „West“ in Verbindung mit der Variante „Nordwest“ bildet folglich die Vorzugsvariante.

4.5.4 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nur in geringem Umfang öffentliche Stellplätze vor der Hermann-Gieseler-Halle ausgewiesen.

Das Parken findet ansonsten auf den Baugrundstücken statt. Detaillierte Aussagen dazu sind dem Kapitel 4.3.3 zu entnehmen.

Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen einschließlich Behindertenstellplätze ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

4.6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Die im Gebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen liegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. deren Nebenanlagen. Hier ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich.

Im Süden des Plangebiets verlaufen dagegen mehrere Ver- und Entsorgungstrassen (z.B. Trinkwasserleitung, MVB-Elektroversorgungskabel, 10-kV-Kabel Deutsche Bahn), für die entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen wurden. Bezüglich der Überbauung mit Verkehrsanlagen und Stellplätzen besteht hier kein Konflikt. Die bauliche Ausführung ist in enger Abstimmung mit den Leitungseigentümern vorzunehmen.

Weiterhin wird der Stadt Magdeburg im Südwesten des Geltungsbereichs zwischen der Wendeanlage der öffentlichen Verkehrsfläche und der Westringbrücke der Sondergebietsflächen eine Nutzung als Fahrstraße für schwere Fahrzeuge zur Bauwerksüberwachung / -Instandhaltung und Servicefahrzeugen zu den Leitungen und Einstiegsluken unterhalb des Stahlbaus der Westring-Brücke gewährt. Außerdem ist am Widerlager als Zuführung zum Brückenuntersuchungs- und Technikraum eine größere Fläche als Wendefläche und Aufstellfläche vorhanden, die auch künftig zur Verfügung stehen muss. Auch hier wurde ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Vor der Hermann-Gieseler Halle wird innerhalb des Sondergebiets SO 1 sowohl ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie auch ein Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt, um hier die Umfahrung des Klaus-Miesner-Platzes, auch als Wendemöglichkeit, einzuräumen.

4.7 Grün- und Freiflächen

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Als öffentliche Grünflächen im Plangebiet werden die gehölzbestandene Böschung des Westrings (Straßenbegleitgrün) und die vorhandene Grünfläche nordöstlich der Hermann-Gieseler-Halle dargestellt. Eine Festsetzung privater Grünflächen erfolgt nicht.

Auf den Baugrundstücken sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans zur baulichen Nutzung im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Einschlägige Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

4.8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im Plan werden der Baumbestand der geschützten Allee entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße und der vorhandene Gehölzbestand auf der westlichen Böschung des Weststrings mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZV zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

4.8.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder im Sinne der Kompensation als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Kompensationserfordernisse i.S.d. Eingriffsregelung ergeben sich im vorliegenden Plan nicht.

Baumpflanzungen

Mit dem Grundsatz, dass in der Stadt Magdeburg auf Freiflächen-Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, wird die Durchgrünung und Gestaltung solcher Flächen sicher gestellt. Das wird wie folgt festgesetzt:

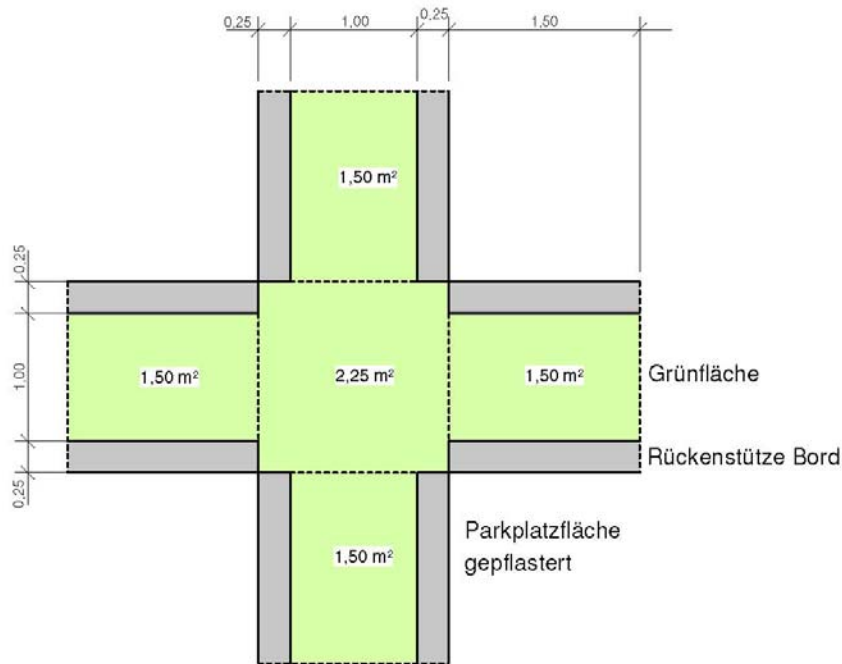
- Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm gemäß Artenliste in der Begründung zu pflanzen. [Teil B, Nr. 2.1]
- Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m². [Teil B, Nr. 2.1]

Bei der Auswahl der Baumarten zur Pflanzung auf PKW-Stellplatzanlagen ist darauf zu achten, dass keine Bäume mit einer die geplante Nutzung beeinträchtigenden Fruchtbildung (harte, große Früchte oder Beeren) verwendet werden. Aus folgender Artenliste sollen die Baumart gewählt werden:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Sorte	Höhe [m]	Breite [m]
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	Elsrijk	8-10	6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	Farlakes Green	12-15	6-8
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	Eurostar	12-15	6
<i>Tilia cordata</i>	Kleinkronige Winter-Linde	Rancho	9-12	4-6

Es sind Pflanzqualitäten 3 x v. mit Ballen, Stammumfang 12 – 14 cm, zu verwenden.

Um die Mindestgröße der bodenoffenen Flächen je Baum von 8 m² auf der Stellplatzanlage zu sichern, wurden die Bäume gemäß nachfolgender Skizze in die „Grünkreuze“ gesetzt:



Im Vorfeld der Planung wurde für die Herstellung der Baufreiheit (Abbruch der Altanlagen) auf den westlichen Flächen des SO 2 bereits eine Fällgenehmigung¹² erteilt. Für die Fällung von Bäumen sind demnach 14 heimische Laubbäume auf dem Eingriffsgrundstück zu pflanzen. Es ist eine Pflanzqualität 3 x v., Stammumfang 12-14, mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Als Ersatz für den Verlust von Bäumen im SO 2 sind 14 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Hiervon sind 10 Bäume (*Acer campestre*) als Baumreihe auf dem Flurstück 2377/6 zu pflanzen. 2 Bäume (*Gleditsia triacanthos*) sind auf dem Flurstück 3610/10, den Eingangsbereich der Hermann-Gieseler-Halle flankierend, und 2 Bäume (*Quercus robur*) als Ergänzung der geschützten Allee zu pflanzen. [Teil B, Nr. 2.2]

Die Baumreihe aus Feld- Ahorn entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf Lücke zu den Bäumen auf der Stellplatzanlage gesetzt und vervollständigt so die südliche Gebietseingrünung und visuelle Abschirmung zu den angrenzenden Bahnanlagen.

Für die Pflanzung beidseitig der Front der Hermann-Gieseler-Halle wurde die Gleditschie gewählt, da diese Baumart eine transparente Krone ausbildet und so für eine Gestaltung geeignet ist, ohne massiv zu verdecken. Weiterhin ist diese Art sehr trockenheitsverträglich, was für diesen Standort wichtig ist. Die Artenwahl der Ergänzungspflanzungen der Allee an der Wilhelm-Kobelt-Straße richtet sich nach der Art der vorhandenen Allee (Stiel-Eiche).

Darüber hinaus werden als Ergänzung bzw. Lückenschluss der geschützten Allee entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße sieben weitere Baumstandorte und nördlich des Ostflügels der Hermann-Gieseler-Halle zwei weitere Baumstandorte als Neupflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt, die derzeit noch nicht als Ersatzpflanzungen für mögliche weitere Baumverluste zugeordnet sind, aber dafür herangezogen werden können.

Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild sowie das Wohlbefinden der Menschen (Wohnumfeld) aus. In der Stadtlandschaft sind sie besonders als klimawirksame Elemente (Beschattung, geregelte Verdunstung, Rauigkeitselement, Luftfilterung) von Bedeutung.

Naturschutzfachlich erfüllen die Baumpflanzungen Lebensraumfunktion für Flora und Fauna (Nahrungs-, Brut- und Lebensstätten, Rückzugsbereiche), insbesondere für die Brutvogelfauna, für die langfristig neue potenzielle Habitatstrukturen und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden.

¹² Fällgenehmigung, AZ 31.21.01.00002-00542/17 vom 28.04.2017.

Fassadenbegrünung

Die nördlichen Außenfassadenflächen des Gebäudes im SO 2 sind zur Grundschule hin ausgerichtet und, unmittelbar am Klaus-Miesner-Platz vor der Hermann-Gieseler-Halle stehend, auch im östlichen Blickwinkel zu sehen.

Aus gestalterischen Gründen soll daher an diese Fassaden mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen bis zu einer Wuchshöhe von 10 m zu begrünt werden.

Folgende Arten sollen dabei Verwendung finden:

Tab. 1: Pflanzliste 1: Fassadenbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität	Wuchshöhe [m]
KLETTERPFLANZEN			
<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	5 - 7
<i>Campsis radicans</i>	Rote Klettertrompete	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	7 - 10
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	bis 20
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	6 - 8
<i>Hydragena anomala petiolaris</i>	Kletter-Hortensie	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	5 - 7
<i>Lonicera in Sorten</i>	Geißblatt	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	3 - 5
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	8 - 10
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	8 - 12
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	8 - 15
<i>Wisteria in Sorten</i>	Glyzine	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	6 - 10
<i>Wisteria sinensis</i>	Chinesischer Blauregen	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	10

Für die Pflanzen sind am Gebäude Rank- und Kletterhilfen anzubringen. Bei der Auswahl und der Verankerung am Gebäude ist zu berücksichtigen, dass die Pflanzen bei einer geplanten Wuchshöhe bis zu 10 m ein entsprechendes Gewicht erreichen, das von der Konstruktion sicher zu tragen ist.

Eine Fassadenbegrünung entfaltet eine multifunktionale positive Wirkung auf Umwelt und Landschaft. Begrünte Fassaden tragen zur Verbesserung der Einbindung baulicher Anlagen in das Umfeld bei. Im vorliegenden Fall betrifft das insbesondere die visuelle Umfeldverbesserung zur benachbarten denkmalgeschützten Hermann-Gieseler-Halle sowie auch zum geplanten Schulgelände.

Die Begrünung erzielt ebenso positive Wirkung auf das Kleinklima durch die geregelte Verdunstung der Pflanzen und die bremsende Wirkung auf Wind als Rauigkeitselement auf der Fassade. Weiterhin sind begrünte Fassaden auch Rückzugs- und Lebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel.

Im Planteil B des Bebauungsplanes wird dazu folgende textliche Festsetzung formuliert.

- Die nach Norden ausgerichteten Außenfassadenflächen des Gebäudes im SO 2 sind mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. An den nach Osten ausgerichteten Außenfassadenflächen sind beidseitig des Eingangsbereichs jeweils 100 m² Fläche mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Auswahl der Arten gemäß Pflanzliste in der Begründung hat so zu erfolgen, dass mindestens 50% der Pflanzen eine Wuchshöhe von mindestens 10 m erreichen können. Der Pflanzabstand der Kletterpflanzen beträgt 1,5 m untereinander. Das Pflanzquartier pro Pflanze beträgt 1 m². [Teil B, Nr. 2.4]

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5 Umwelt, Natur und Landschaft

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

5.1.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Bebauungspläne der Innenentwicklung

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt, gelten abweichende Vorschriften. Bei Plänen mit einer Grundfläche < 20.000 m² kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden (§ 13 a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 3 BauGB).

Im Falle eines Plans, der eine Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² aufweist und dem § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unterfällt, ist mit einer Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig zu klären, ob erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Zu prüfen sind die in der Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Umweltmerkmale. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde zu entscheiden, ob das vereinfachte Verfahren weiter angewendet werden kann oder ob das Aufstellungsverfahren aufgrund dessen, dass Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht ausgeschlossen werden können, im Regelverfahren mit Umweltbericht weiter zu führen ist.

5.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 233-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ wird bestehendes Baurecht in einem Bereich gem. § 30 BauGB ersetzt. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. (sh. Kap. 1.6)

Aufgrund der Größe der geplanten Grundfläche ist der § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden, d.h. es ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

5.2 Eingriffsregelung

5.2.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplans stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen ist (§§ 13, 15 BNatSchG). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG).

Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

5.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Letztgenannte Aussage trifft auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ insofern zu, dass sich der Geltungsbereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB (Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“) befindet. Die im rechtskräftigen Plan festgesetzten Nutzungen sind damit zulässig.

Zwar werden mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ Flächenzuschnitte der Bau- und Verkehrsflächen des rechtskräftigen Plans sowie Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen von Stadt und Investor angepasst, aber es werden keine neuen oder anderen Eingriffe im Sinne des BNatSchG vorbereitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist gegenüber dem überplanten Teil des rechtskräftigen Plans insgesamt mehr Bauflächen mit teilweise anderen Grundflächenzahlen aus, im Gegenzug aber werden die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wege) entsprechend reduziert sowie der Anteil der festgesetzten Grünflächen erhöht.

Im Übrigen sind die Flächen durch die Vornutzung und den derzeitigen Zustand (Brachen) flächendeckenden Eingriffen ausgesetzt.

Alle Eingriffe sind demnach bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt (Bestand, ehem. Nutzungen, Brachen) oder zulässig (Festsetzungen des rechtskräftigen Plans Nr. 223-1 „Schlachthof“) (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Eingriffsregelung ist folglich im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Unabhängig davon wird im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ eine Gesamtbilanz in Form einer Gegenüberstellung der im rechtskräftigen Plan festgesetzten Nutzungen gegenüber den mit den innerhalb des Umgriffs der 6. Änderung in mehreren Teil-Bebauungsplänen festzusetzenden Nutzungen erstellt.

5.2.3 Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung im westlichen Plangebiet wurde bereits eine Fällgenehmigung erteilt. Die beauftragten Ersatzpflanzungen wurden textlich festgesetzt. (sh. Kap. 4.8.3)

5.3 Artenschutz

5.3.1 Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Uneingeschränkt sind, auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Von Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, Wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherren des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.3.2 Bewertung im Plangebiet

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Allerdings gehören hierzu u.a. alle europäischen Vogelarten. Das Vorkommen von Vögeln der urbanen Landschaften ist im Plangebiet auf jeden Fall zu unterstellen.

Die Flächen im Gebiet und angrenzend werden bereits langjährig siedlungstypisch in Anspruch genommen, sodass Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten ohne besondere Lebensraumansprüche (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger) zu erwarten sind. Der Geltungsbereich ist durch bestehende und überwiegend genutzte Gebäude, genutzte und ungenutzte Freiflächen, Verkehrsflächen und Bäume sowie sonstige Gehölze geprägt.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Planungsabsichten sind im vorliegenden Fall keine projektspezifischen Erhebungen zur Feststellung und Bewertung des faunistischen Artenpotenzials auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Da Gegenstand des Bebauungsplans sowohl die Nachnutzung bestehender als auch der Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen auf einer innerstädtischen Brache ist, sind vor allem gebäudebewohnende Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) oder gehölzbrütende Vögel bzw. Kleinsäuger relevant.

Das bedeutet, dass Betroffenheiten nur i.V.m. Gebäudeabbruch oder –sanierung und im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen entstehen könnten und deshalb in diesen Fällen ein möglicher Habitatbesatz entsprechend zu prüfen ist.

Das angrenzende Biotopmosaik aus gemischter Siedlungsbebauung, Verkehrsbegleitgrün und sonstigen Gehölzinseln bildet für die genannten Arten ausreichend Lebens- und Rückzugsraum.

Durch die Inhalte der Planung mit den Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen sind keine nachteiligen Veränderungen der potenziell nutzbaren Strukturen für die relevanten Arten zu erwarten. Gleichzeitig sind die vorgesehenen Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen multifunktional wirksam und tragen neben der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und Bodenfunktionen vor allem der landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsraums bei und erfüllen Lebensraumfunktion für eine vielfältige Flora und Fauna.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 wird in seinem Geltungsbereich Baurecht für die Errichtung eines neuen Schulstandorts und eines POCO-Möbelmarktes geschaffen. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung der Hermann-Gieseler-Halle geschaffen.

Mit den konkreten geplanten Nachnutzungen innerstädtischer Brachflächen wird nicht nur dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, es werden vor allem auch städtebauliche Missstände beseitigt. Eine solche Entwicklung hat sich im Rahmen der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ in diesem Bereich nicht vollzogen.

Die denkmalgeschützte Hermann-Gieseler-Halle befindet sich zurzeit inmitten von Brachflächen bzw. in einer epochalen Veränderung, sodass der Umgebungsschutz Denkmal hier gemindert ist und der Neubau POCO-Domäne diesem nicht vollständig unterliegt. Der Umgebungsschutz eines Denkmals ist im Bestand am höchsten und greift hauptsächlich in architektonischem oder funktionalem Zusammenhang von Gebäuden. (sh. Kap. 6.4)

Aufgrund dessen, dass die geplante Schule und der Möbelmarkt auf derzeit weitgehend nicht oder nicht entsprechend genutzten Flächen errichtet werden, werden Auswirkungen durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr entstehen. (sh. Kap. 6.2)

Die Aufnahme des erweiterten Nutzungskatalogs für die Hermann-Gieseler-Halle eröffnet durch die langfristige Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten vor allem auch die wirtschaftlichen Möglichkeiten einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes und seines Umfelds. Auch die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel an einem dezentralen Standort verursacht durch das Kernsortiment „Möbel“ keine negativen Auswirkungen auf das Einzelhandelssystem im Stadtgebiet (sh. auch Kap. 2.3.1).

Mit den Festsetzungen von Grünflächen, der Allee entlang der nördlichen Wilhelm-Kobelt-Straße sowie zu Baumpflanzungen auf den großen PKW-Stellplatzflächen und zur Fassadenbegrünung des POCO-Marktes wird die Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets gesichert.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Der rechtskräftige Bebauungsplan 223-1 „Schlachthof“ sieht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ und für den Bereich der über die Wilhelm-Kobelt-Straße zu erschließenden Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schlachthof“ bereits jetzt Wohngebiets-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen vor. Bei Ausschöpfung dieser Baurechte würde sich auf dieser Grundlage das derzeitige Verkehrsaufkommen deutlich ändern. Da die geplante Schule, der POCO-Markt und die Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung auf derzeit weitgehend nicht oder nicht entsprechend genutzten Flächen errichtet werden, werden Auswirkungen durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr entstehen.

Demzufolge ist eine aktualisierte Betrachtung und Bewertung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Gebiet selbst und auf das angrenzende Straßennetz notwendig. Eine Berücksichtigung des Sachverhalts für das gesamte Schlachthofquartier kann aber nur außerhalb des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ i.V.m. der 6. Änderung des Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ erfolgen. Daher ist vorgesehen, eine Verkehrsuntersuchung im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ durchzuführen.

Um dem Grundsatz der gesicherten Erschließung bereits im vorliegenden Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen, wird im Vorfeld der 6. Änderung kurzfristig zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Knotens Liebknechtstraße / Wilhelm-Kobelt-Straße beauftragt und vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Dabei werden sowohl die Ziel- und Quellverkehre der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen, die über die Wilhelm-Kobelt-Straße erschlossen werden sollen (vBP 223-1.3 und 3. Änd. BP 223), als auch die Lage- und Erschließungsgunst des Gebiets für alle Verkehrsarten einschließlich ÖPNV – Anbindung (sh. Kap. 4.5). berücksichtigt.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

In der Rechtsprechung¹³ heißt es dazu:

„Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls.“

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*
Gewerbegebiete (GE)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

6.3.2 Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelastungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigtem Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

¹³ BVWG, Urteil vom 18.12.1990, AZ 4 N 6.88

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- Schienenverkehr

Schienenverkehrslärm ist ebenfalls ein Emittent im Planungsraum. Südlich des Geltungsbereichs verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn.

Auf dem Westring verkehrt zudem die Straßenbahn der MVB.

- Straßenverkehr

Direkt westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft der 4-spurige Westring. Die Wilhelm-Kobelt-Straße führt im Norden auf die Liebknechtstraße. Die Kreuzung Westring – Liebknechtstraße befindet sich ca. 75 m nordwestlich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Während zur Liebknechtstraße vorhandene mehrgeschossige Gebäude den Lärm abschirmen, ist das Plangebiet dem vom Westring ausgehenden Verkehrslärm vollständig ausgesetzt, zumal der Westring in Dammlage ca. 6-7 m über dem Gelände des Plangebiets liegt. Lärmabschirmende Strukturen gibt es nicht.

- Gewerbelärm

Es bestehen im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld keine lärmemittierenden Gewerbe- oder Industriegebiete sowie keine BImSchG - genehmigungsbedürftigen Anlagen.

- Freizeitlärm

Weder im Umfeld noch im Plangebiet befinden sich Einrichtungen, von denen Freizeitlärm ausgeht (z.B. Sportplätze).

Vom geplanten Schulgelände (Gemeinbedarfsfläche mit Schulhof) und von dem nordöstlich der Hermann-Gieseler-Halle außerhalb des Geltungsbereichs geplanten Spielplatz zu erwartender Lärm ist als sozial adäquater Lärm hinzunehmen.

6.3.3 Immissionsrelevante Aspekte der Planung

Schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich

Mit der Ausweisung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden gemäß ihrer Zweckbestimmung keine schutzwürdigen Nutzungen geplant. Hierfür lassen sich keine besonderen Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes ableiten.

Schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes werden mit dem hier vorgelegten Bebauungsplan mit der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ westlich der Wilhelm-Kobelt-Straße, für die die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebiets heranzuziehen sind, und mit der im Nordosten angrenzenden künftigen Wohnbebauung im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ geplant.

zu erwartende Emissionen aus dem Geltungsbereich

Von den geplanten Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 sind insbesondere verkehrsbedingte Lärmwirkungen durch den Ziel- und Quellverkehr von Kraftfahrzeugen (z.B. Kunden- und Anlieferverkehr Möbelmarkt, Besucher der Hermann-Gieseler-Halle) sowie den PKW-Stellplatzanlagen zu erwarten. Das heißt, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Wilhelm-Kobelt-Straße gegenüber der aktuellen Situation (großflächig ungenutzte Brachflächen im Gebiet) deutlich erhöhen wird.

Einschränkend kann jedoch festgestellt werden, dass sich die zu erwartenden Emissionen aus den zulässigen Nutzungen im Plangebiet auf den weniger kritischen Tagzeitraum beschränken. Emissionen in dem oft kritischen Nachtzeitraum sind nicht zu erwarten.

Sowohl die Anlieferung als auch die Öffnungszeiten des POCO-Möbelmarktes sind ausschließlich auf den Tagzeitraum beschränkt.

Dasselbe kann für die Nutzungen in der Hermann-Gieseler-Halle gesagt werden. Sofern hier auch Veranstaltungen als relevante Einzelereignisse geplant sind, sind diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesondert zu genehmigen.

Schließlich findet auch der Schulbetrieb ausschließlich tags statt.

Es sollte auch nicht unerwähnt bleiben, dass diese nutzungs- und verkehrsbedingten Emissionen bereits jetzt bei Ausschöpfung der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ zulässigen Nutzungen (Gewerbe, Sondergebiet Sport, Wohnen, Verkehrsanlagen) verbunden wären.

Insofern werden mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.3 keine zusätzlich möglichen Emissionsbelastungen initiiert.

Dennoch hat die untere Immissionsschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 18.09.2017 aufgrund der zahlreichen Änderungen durch Teil-Bebauungspläne im Gesamtareal des Schlachthofgeländes die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ gefordert. Das erfolgt im Rahmen der laufenden 6. Änderung des genannten Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss 08.12.2016).

Im Sinne der rechtlichen Absicherung Festsetzungen des aktuell aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 wurde auf Forderung und in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem die von den festgesetzten Bauflächen zulässigen Emissionen ermittelt wurden.

Eine schalltechnische Untersuchung des von den öffentlichen Straßen im Planungsraum ausgehenden Verkehrslärms ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Eine solche Untersuchung ist nur auf der Grundlage einer Verkehrskonzeption für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 sinnvoll und insofern auch Gegenstand der 6. Änderung.

6.3.4 Schalltechnisches Gutachten

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ wurde von der Firma Eco Akustik ein „Schalltechnisches Gutachten – Kontingentierung B-Plan Klaus-Miesner-Platz in Magdeburg“ (ECO 18001, 29.01.2018, ergänzt 01.06.2018) erarbeitet. Die Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Immissionsorte, die Berechnungen und Ergebnisse sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 223-1.3 Sondergebietsflächen geplant sind, von denen Emissionen auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft ausgehen können, war Gegenstand der Aufgabenstellung, die maximal zulässigen Schall-Emissionen auf den (Teil-) Bauflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Planungsraum und unter Berücksichtigung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen.

Diese Emissionskontingente werden durch die geplanten schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft (Gemeinbedarfsfläche Schule mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 und allgemeine Wohngebietsflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1) begrenzt. Diese wurden in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde als maßgebliche Immissionsorte zu Grunde gelegt.

Zielstellung ist, für die Bauflächen möglichst große Emissionen bei gleichzeitiger Wahrung möglichst geringer Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zulassen zu können. Um das zu erreichen, wurden die Sondergebietsflächen in Teilflächen parzelliert, denen jeweils Emissionskontingente zugewiesen wurden.

Die Emissionskontingente werden oft durch mehrere Immissionsorte bzw. empfindliche Richtungen bestimmt, sodass zusätzlich die Möglichkeit besteht, für bestimmte Richtungssektoren erhöhte Emissionskontingente festzulegen.

Von dieser Möglichkeit wurde in der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht, da im vorliegenden Fall Immissionsorte mit vergleichbaren Abständen zu den kontingentierten Teilflächen, aber mit deutlich verschiedenem Schutzanspruch (MI und WA) vorliegen. Da die Emissionskontingente im Wesentlichen durch die Immissionsorte der allgemeinen Wohngebiete bestimmt werden, könnten sonst die Planwerte an den Immissionsorten der Mischgebietsflächen (Schule) nicht ausgeschöpft werden.

Mit der Ausweisung eines Zusatzkontingents für den Richtungssektor B von + 1 dB ist die nahezu vollständige Ausschöpfung der Planwerte an den betroffenen Immissionsorten möglich.

6.3.5 Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf den Immissionsschutz

Lärmabschirmende Wirkungen können durch eine entsprechende Gebäudeanordnung erzielt werden.

Mit dem Baukörper der Hermann-Gieseler-Halle bzw. durch das geplante Gebäude des POCO-Möbelmarktes werden das Schulgelände und die Wohnbauflächen östlich der Wilhelm-Kobelt-Straße gegen den Parkplatzlärm und den im Anlieferbereich des POCO-Möbelmarktes entstehenden Lärm und darüber hinaus vom Verkehrslärm der Bahn sowie des Westrings wirksam abgeschirmt.

Durch die Festsetzung einer Baulinie in der Gemeinbedarfsfläche wird gesichert, dass das mehrgeschossige Schulgebäude als Straßenrandbebauung an der Wilhelm-Kobelt-Straße errichtet wird. Dieser Baukörper schirmt zum einen die geplanten Wohnbauflächen östlich der Wilhelm-Kobelt-Straße gegen den vom Westring ausgehenden Lärm ab und zum anderen den von der Wilhelm-Kobelt-Straße ausgehenden Lärm gegen die Freiflächen des Schulgeländes ab.

Unabhängig davon steht das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen im Sinne der Lärmvorsorge. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden daher im Bebauungsplan auf der Grundlage der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens¹⁴ nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Planteil A –Planzeichnung:
 - Die vom Gutachter ermittelten Teilflächen mit Zuordnung der jeweiligen Emissionskontingente wurden in den Planteil A des Bebauungsplans übernommen und damit festgesetzt.
 - Zusätzlich wird auch der Bezugspunkt mit den davon ausgehenden Strahlen für die Richtungssektoren A und B mit Zusatzkontingent für den Sektor B festgesetzt.

- Planteil B – textliche Festsetzungen:
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft werden für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planteil A angegebenen Emissionskontingente weder am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Für den im Planteil A dargestellten Richtungssektor B (Ursprung [ETRS 89] X: 32.678.594 und Y: 5.77.785; Bereich 80° bis 352°, bezogen auf die Nordrichtung 0°, rechtsdrehend) erhöhen sich die Emissionskontingente für die Teilflächen TF 1 bis TF 10 tags und nachts um + 1 dB. [Teil B, 3.1]
 - Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3). [Teil B, 3.2]
 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den immissionswert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (A) unterschreitet (Relevanzgrenze). [Teil B, 3.3]
 - Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. [Teil B, 3.4]

Damit ist der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nachgekommen. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten.

¹⁴ Eco Akustik: Schalltechnisches Gutachten – Kontingentierung B-Plan Klaus-Miesner-Platz in Magdeburg, ECO 18001, 29.01.2018

6.4 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die denkmalgeschützte „Hermann-Gieseler-Halle“. Die Hermann-Gieseler-Halle ist ein außerordentlich bedeutendes Baudenkmal der 1920er Jahre Moderne und eines der wenigen realisierten kommunalen Projekte des Stadtbaurates (1921–1924) und Moderne-Architekten Bruno Taut mit seinem Team in Magdeburg. Sie wurde 1922 als Veranstaltungs- und Viehmarkthalle „Land und Stadt“ errichtet. Diese Halle ist damit das einzige erhaltene authentische Baudenkmal aus der Frühzeit des architektonischen Aufbruchs der Stadt. Der Status als Baudenkmal begründet sich auch architektonisch und konstruktiv, aufgrund der Verbindung expressivistischer Elemente im Außenbau mit streng funktionaler Innenraumgestaltung, die von ihrer offenen Stahlbetonkonstruktion mit parabelförmigen Bogen- und Längsbindern geprägt ist und eine stark plastische und monumentale Wirkung entfaltet.

Vor diesem Hintergrund ist eine denkmalgerechte Sanierung der Halle zur Sicherung der Bausubstanz von großer Bedeutung. Dabei ist zu bedenken, dass die künftige Nutzung die Wahrnehmung des Baudenkmal maßgeblich beeinflusst. Dabei sollte auch angestrebt werden, dass der Innenraum als Ganzes wirken kann und der von der offenen Bodenbinder-Konstruktion geprägte Raumeindruck wahrnehmbar bleibt.¹⁵

Gemäß Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde¹⁶ stellt die Hermann-Gieseler-Halle ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA dar.

Der vorgelagerte Klaus-Miesner-Platz ist dem Kulturdenkmal zugehörig, da sich der Schutz auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung erstreckt, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Die denkmalgeschützte Hermann-Gieseler-Halle befindet sich im Übrigen inmitten von Brachflächen bzw. in einer epochalen Veränderung, sodass der Umgebungsschutz Denkmal hier gemindert ist und der Neubau POCO-Domäne diesem nicht vollständig unterliegt. Der Umgebungsschutz eines Denkmals ist im Bestand am höchsten und greift hauptsächlich in architektonischem oder funktionalem Zusammenhang von Gebäuden.

Geplante Maßnahmen an den Einzelobjekten und im Denkmalbereich wurden bereits im Vorfeld mit der oberen und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Jede bauliche Veränderung bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Damit ist die Einhaltung der entsprechenden denkmalrechtlichen Vorgaben und Auflagen gesichert.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

¹⁵ Stellungnahme Amt für Stadtgeschichte und historische Sammlungen vom 12.09.2017 zum Entwurf (August 2017).

¹⁶ untere Denkmalschutzbehörde, Amt 61.61 der Landeshauptstadt Magdeburg vom 19.07.2017.

6.5 Boden und Bodenbelastungen

6.5.1 Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Im Gebiet befinden sich aufgrund der ehemaligen und bestehenden baulichen Nutzungen keine natürlichen Böden mehr. Die Nachnutzung eines Altstandorts als Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

In den Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 herzustellen. Für Rasen ist die Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; in Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40-100 cm und für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.¹⁷

6.5.2 Altlasten

Altlasten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 ist nicht als altlastverdächtige Fläche (Alttablagerung) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg erfasst. Altlastrelevanten Verdachtsmomente liegen nicht vor.

Aussagen zur Grundwasserbelastung im Plangebiet finden sich im Kap. 3.3.2.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG¹⁸ sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

6.5.3 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Für jegliche in den Boden eingreifende Maßnahmen besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände

¹⁷ Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde vom 24.08.2017 zum Entwurf (August 2017).

¹⁸ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG, Art. 1 Gesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071) m.W.v. 26.11.2015.

militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

7 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Die Umsetzung der Planinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans obliegt dem Vorhabenträger. Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg ist diesbezüglich ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu schließen (siehe auch Kap. 1.4).

Gegenstand dieses Durchführungsvertrags sind auch die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen (siehe Kap. 3.2)

Die Planung und Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans obliegt der Stadt Magdeburg (Gemeinbedarfsfläche).

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen mit der Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- / Radweg“ neue öffentliche Flächen.

Für die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 1.255 m² unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 € / m² / a jährliche Betriebskosten von ca. 1.882,50 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 € / m² / a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 1.568,75 € einzuplanen.

Neu herzustellende öffentliche Grünflächen sind nicht geplant.

8 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Sondergebietsflächen	39.640			59,1
SO Einzelhandel POCO (GRZ 0,8)	24.115	19.292	4.823	
SO H.-Gieseler-Halle (GRZ 0,8)	15.525	12.420	3.105	
Gemeinbedarfsflächen	14.507			21,6
Gemeinbedarfsfläche "Schule" (0,8)	14.507	11.606	2.901	
Verkehrsflächen	9.920			14,8
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	8.340	8.340	-	
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-	-	
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Fußweg" (öffentlich)	1.580	1.580	-	
Ver- und Entsorgungsflächen	315			0,5
Ver- und Entsorgungsflächen	315	315		
Grünflächen	2.682			4,0
davon öffentlich	2.682	-	2.682	
davon privat	-	-	-	
Plangebiet Gesamt [m²]	67.064	53.553	13.511	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	80	20	