

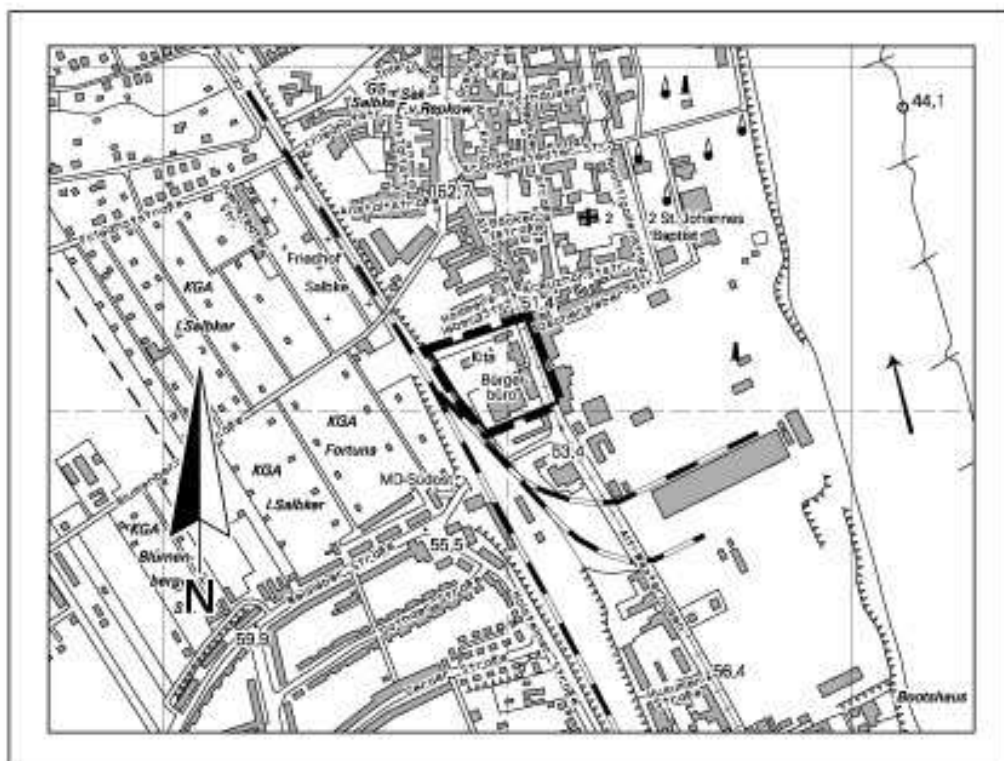


Begründung zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 483-3.1

NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALT SALBKE

Stand: Oktober 2007



Planverfasser:

Stadt & Raum Büro für Planungsstrategie

Heinz Karl Prottegeier, Dipl. Ing. Architekt AIV

Hegelstraße 33

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausguges: 05/2007

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 483-3.1

0. Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Anlaß und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans
3. Rechtliche Rahmenbedingungen
4. Beschreibung des Planungskonzeptes
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
6. Begründung der Festsetzungen
7. Baugrund
8. Freiflächen
9. Verkehrserschließung
10. Ver- und Entsorgung
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
12. Lärmschutz
13. Baugestaltung
14. Maßnahmen zur Planverwirklichung
15. Auswirkungen auf öffentliche Belange
16. Auswirkungen auf private Belange
17. Flächenbilanz

Anlagen: Beiplan zu den zu erhaltenden Bäumen, Verkehrserschließung pp.

1. Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 483-3.1 sind § 10 Abs. 1, sowie § 12 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. September 2004 und der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S.3316), und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

2. Anlaß und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Planbereich liegt westlich der Straße Alt-Salbke im alten Kern des Ortsteils. Er umfasst im Wesentlichen ein Grundstück, das Anfang der 90er Jahre mit einem Discountmarkt bebaut wurde und ein angrenzendes aufgelassenes Kindergartengrundstück, dessen bauliche Anlagen leer stehen und dessen Freiflächenanlagen mehr und mehr verfallen. Die Wiederverwendung dieser Anlage für eine Kindertagesstätte ist wegen des schlechten baulichen Zustandes und zu geringer Kinderzahlen im Umfeld nicht mehr möglich. Deswegen veräußert die Stadt dieses Grundstück, auch um sich der laufenden Kosten dafür zu entledigen.

Das Grundstück, auf dem sich das derzeit von Lidl Markt genutzte Gebäude befindet, ist im Besitz der Firma Kanada-Bau. Hierzu gehören auch die beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Alt-Salbke 50 und 51, sowie das nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude Nr. 49.

Das Grundstück Alt-Salbke 48a ist, wie bereits erwähnt, im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Grunderwerb durch den Vorhabenträger Kanada-Bau GmbH. ist beim Liegenschaftsamt der Stadt beantragt.

Der Mietvertrag der Firma Lidl (Nutzer des auf dem Grundstück stehenden Ladengebäudes) endet im Jahr 2008. Lidl hat signalisiert, dass der Vertrag nicht verlängert werden soll, da der Standort nicht mehr den Bedingungen des zeitgemäßen Einzelhandels entspricht. Das hat folgende Gründe:

- Die Lage des Marktes, quasi im Hinterhof, steht einer ausreichenden Präsentation für den Kunden entgegen,
- Die Zufahrt für motorisierte Kunden ist unzureichend und von der Straße Alt Salbke aus nicht sofort erkennbar. So ist auch der Parkplatz von der Straße aus nicht einzusehen,
- Der Konkurrenzdruck im Einzelhandel zwingt dazu die baulichen Rahmenbedingungen anzupassen oder andernfalls den Standort ganz aufzugeben.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

Der Nahversorgungsmarkt Salbke erfüllt eine herausragende Funktion in der Bereitstellung von Versorgungsleistungen für die Stadtteile Salbke, Westerhüsen und Fermersleben. Es handelt sich um einen Einzugsbereich von mehreren tausend Haushalten, die bei einem Wegfall des Marktes nur noch die Möglichkeit hätten, am Stadtrand in Großeinkaufszentren den täglichen Bedarf zu decken. Weitere Nahversorgungszentren in dieser Art und Größe sind in diesem Einzugsbereich nicht vorhanden. Insbesondere für ältere und sozial schwache Anwohner ohne Auto würde dies zu einer entscheidenden Verschlechterung der Lebenssituation führen. Dieser Sachverhalt wird auch durch verschiedene Beschlüsse von städtischen Ausschüssen und dem Stadtrat anerkannt.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (Beschluss am 17.5.2006) wird in den Grundsätzen der Raumordnung u. a. folgendes zur innerörtlichen Versorgung ausgeführt:

- *G 4.4: „Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen ...“*
- *G 4.9: „Die Voraussetzungen für die Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen, sind so zu schaffen, dass eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden kann“,*
- *G 4.9: „Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen“*
- *G 4.11: „Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.“*
- *G 5.2.11: „4. zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch die Schaffung von Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und innerstädtischem Einzelhandel besonders durch den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur und die Schaffung eines vielfältigen Angebotes zentralörtlicher Einrichtungen im Sozial-, Kultur-, Bildungs-, Jugend- und Sportbereich,,*

Diese Grundsätze unterstreichen das öffentliche Interesse an einer innerörtlichen Förderung und Entwicklung verbrauchernaher Infrastruktur.

Derzeit steht aus wirtschaftlichen Gründen für den Betreiber die Entscheidung an, den bestehenden Markt zu schließen oder in der beantragten Form zu erweitern. Letzteres wird von den Bürgern des Stadtteils befürwortet. Der Standort für den Einzelhandel wird von ihnen als unverzichtbar betrachtet. Dies wurde auf der Bürgerversammlung zu diesem Bebauungsplan am 15. August 2007 deutlich. Dem Erhalt der Einkaufsstätte wurde vor allen anderen Belangen Priorität eingeräumt. Es gilt deshalb eine derartig nachteilige Entwicklung zu vermeiden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht derzeit nicht. Die östlich der Straße Alt-Salbke angrenzende Fläche ist dem Bebauungsplan Nr. 483-2 zugeordnet. Ein Bebauungsplan ist deshalb erforderlich, weil eine eindeutige Zuordnung des Vorhabens zu einer Gebietskategorie nicht möglich ist und eine neu geordnete Erschließung der gesamten Planfläche erforderlich wird. Da nur ein Vorhaben neu geplant wird, bietet es sich an, hier einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB zu entwickeln.

Da das Plangebiet innerhalb bebauter Flächen und innerhalb des Ortskerns, sowie noch innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung für Salbke liegt und die gesamte Planungsfläche mit rund 17.000 m² die Obergrenze von 20.000 m² unterschreitet (§ 13a Abs. 1 Ziff. 1), ist es sinnvoll einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß dem 2006 neu geschaffenen § 13 a BauGB zu erarbeiten. Dieser kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Damit ist auch ein Umweltbericht und eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz entbehrlich.

Gemäß § 12 BauGB ist die Gemeinde für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht an die Festsetzungen des § 9 gebunden. Mit der zeichnerischen Festlegung des Vorhabens wird den rechtlichen Erfordernissen genüge getan. Da bereits ein Teil des Planungsgebiets gewerblich genutzt wird, ist eine gewerbliche Bebauung des gesamten Vorhabengrundstücks begründbar.

4. Beschreibung des Planungskonzeptes

Die Firma Kanada-Bau kauft die städtischen Grundstücke (siehe Punkt 5). Das leerstehende Kita-Gebäude wird abgerissen ebenso die beiden an der Straße stehenden Gebäude Alt Salbke 48a und 49. Noch dort wohnende Mieter werden von der Firma umgesiedelt.

Dadurch entsteht eine große ungeteilte Fläche zwischen der Straße und dem Bahngelände, die voll einsehbar ist. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil wird ein neues Gebäude für den Lidl-Markt errichtet, das den zeitgemäßen Vorgaben für den Discounterhandel entspricht. Die Parkplätze und die Zufahrt hierzu werden neu geordnet. Das bestehende Einzelhandels-Gebäude bleibt erhalten und wird für kleinere Ladeneinheiten neu aufgeteilt. Damit sollen ergänzende örtliche Einzelhändler, die bislang verstreut im Stadtteil angesiedelt sind, zusammengefasst werden und somit den Einzelhandelsstandort aufwerten. Es wird weiterhin angestrebt, die beiden größtenteils leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude an der Straße (Sparkasse) wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Salbke“.

In den Geltungsbereich sind folgende Flurstücke einbezogen:

10005	ehemalige städtische Kindertagesstätte
5029/1	bestehender Markt (teilweise)
5026	bestehender Markt (teilweise)
10022	bestehender Markt
5027	schmaler Grundstückstreifen
5025/1	abzubrechendes Gebäude Nr.49

Teilweise einbezogen ist das Flurstück

5504	Straßenfläche Alt Salbke
------	--------------------------

6. Begründung der Festsetzungen

- 6.1 Auf dem Vorhabengrundstück nicht festgesetzt werden die in § 9 BauGB genannten möglichen Festsetzungen mit Ausnahme des Geltungsbereiches. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 entbehrlich, da die Bebauungsplangrundlage der Vorhabenplan ist. Dieser stellt sowohl die Lage des Grundstücks, die Gebäude im Grundriß, wie auch die Freiflächenplanung und Verkehrsführung in vollem Umfang dar.

Zur baulichen Nutzung werden beim Neubaugebäude (Nahversorgungsmarkt) keine Angaben über Geschoßflächen festgesetzt, denn diese ergeben sich aus dem Grundriss des Gebäudes. Dafür wird die bauliche Nutzung mit den zugehörigen maximalen Verkaufsflächen

festgesetzt: **SB-Markt, 1200 m² VK** mit den üblichen Sortimenten eines Nahversorgers* incl. Konzessionäre. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht den für Betriebe dieser Art (Einzelhandelsketten) aktuell üblichen Verkaufsflächen, so wie sie sich aus den speziell abgegrenzten Sortimenten ergeben.

- 6.2. Für das bestehende Marktgebäude werden keine Festsetzungen getroffen. Zum einen wird das Gebäude von der Grundfläche und vom Baukörper her nicht verändert. Es werden lediglich interne Veränderungen vorgenommen um eine Neuaufteilung in kleinere Ladenflächen* zu erreichen. Zum anderen sollen diese Veränderungen flexibel vorgenommen werden und jeweils auf die Flächenerfordernisse der einzelnen Mieter reagieren. Feste VK-Flächenvorgaben würde die Marktfähigkeit dieses Bestandsgebäudes gefährden.
- 6.3. Eine Festsetzung gemäß Stadtratsbeschluss vom 5.7.2007 mit dem Inhalt erneuerbare Energien für das Bauvorhaben zu nutzen, befindet sich in der Prüfung. Das Ergebnis wird erst nach Durchplanung des Haustechnikprojektes erwartet werden können.

7. Baugrund

Gemäß der Erkundung der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH. Vom Juni 2007 wird folgendes festgestellt:

Die anstehenden Böden wurden durch Kleinbohrungen und Rammsondierungen erkundet und labortechnisch untersucht. Demnach stehen unter geringmächtigen Deckschichten zunächst Auffüllungen an, welche von Sanden unterschiedlicher Korngrößenverteilung unterlagert werden. Im Liegenden wurde Geschiebemergel erschlossen. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Die erschlossenen Bodenverhältnisse wurden beschrieben. Demnach kann die Gründung des geplanten Bauwerks über Einzel- und Streifenfundamente erfolgen, wobei zumindest für die Bodenplatte ein Teilpolster mit einer Mächtigkeit von $d \geq 0,50$ m erforderlich wird. Die Gründung wurde grundbautechnisch nachgewiesen.

Es wurden Hinweise für die weiteren Planungen sowie die Ausführung erarbeitet. Demnach können Baugruben geböscht im Winkel von max. 45° bis 60° gesichert werden. Größere Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung sind nicht erforderlich. Es wurden Hinweise zur Verfüllung der Baugruben aus den Abbruchmaterialien erarbeitet.

8. Freiflächen

Die Freiflächen des Plangrundstückes werden neu geordnet. Den größten Anteil umfasst die Parkplatzeinrichtung für die Kunden. Die auf dem aufgelassenen Kita-Grundstück vorhandenen Bäume können wegen der Lage, wegen ihres physischen Zustands (siehe Grünordnungsplan) und wegen des durch die Parkplatzbefestigung geänderten Lebensraums weitgehend nicht erhalten werden. Jedoch werden die Stellplatzflächen, wie gemäß städtischer Richtlinie gefordert, mit neugepflanzten Bäumen gestaltet. Sie werden so ausgewählt und gesetzt, daß der offene Charakter des Platzes nicht beeinträchtigt wird, jedoch ihr Schattenwurf an warmen Sonnentagen als angenehm empfunden wird.

Insofern ist der Stadtratsbeschluss vom 5.07.2007, mit dem Ziel den Großbaumbestand weitgehend zu erhalten, nicht im vollen Umfang umsetzbar. Die 6 Bäume, die erhalten werden sollen, sind in dem anliegenden Beiplan rot markiert und näher erläutert. Bei der Bürgerversammlung am 15.08.2007 wurde dieses Thema eingehend diskutiert. Der Betreiber des Marktes, die Firma Lidl legte durch Ihren Sprecher klar, dass zugunsten der Struktur des Parkplatzes Einschnitte bei den Bäumen nicht zu verhindern sind, wenn das Projekt realisiert werden soll. Ein Abfrage

* Lebensmittel, Non Food Artikel, Bäcker, Fleischer

* aus dem Handels- und Dienstleistungsbereich

des Stimmungsbildes der anwesenden Bürger ergab eindeutig, dass der Markt Priorität hat und Bäume schließlich wieder nachgepflanzt werden können.

Dem Vorschlag des Umweltamtes (Stellungnahme vom 31.8.07), dass zwei der wertvollen Bäume inmitten der neuen Stellplatzanlage belassen werden sollten, kann unter dem Gesichtspunkt der kundengerechten Neuorganisation der Parkplatzanlage, sowie der problemfreien Belieferung des Marktes, wie sie von der Firma Lidl gefordert wird, nicht gefolgt werden. Eine Abwägung muss demgemäß zu Ungunsten der beiden Bäume erfolgen.

Die rückwärtige Freifläche angrenzend an das Bahngelände dient ausschließlich Ver- und Entsorgungszwecken. Sie soll von Kunden freigehalten werden.

Die nördliche Freifläche angrenzend an die Wohngrundstücke, dient Ausgleichsmaßnahmen. Sie soll den Sicht- (und Geräusch-) Schutz für die Wohnungen sichern. Außerdem soll sie den umzusetzenden Wall aufnehmen der als Habitat für die dort ansässigen geschützten Wildbienen dient. (siehe Punkt 11).

9. Verkehrserschließung:

Zur Planung der Erschließung von der innerstädtischen Durchgangsstraße „Alt Salbke“ wurde eine Untersuchung erstellt (Brenner Ingenieure). Sie sollte feststellen ob an Stelle der jetzigen 3 Zu- und Ausfahrten leistungsfähige Alternativen bestehen.

Sie erbrachte folgendes Ergebnis:

- Es soll nur eine Zu- und Abfahrt zum Plangrundstück angelegt werden, die von Fußwegen begleitet wird. Diese soll mit Breite von 9,00 m und guter Übersichtlichkeit ausgestaltet sein. Linkseinbiegen und Linksausbiegen sind relativ gefahrlos möglich.
- Für den LKW Anlieferungsverkehr wird eine (Nur-)Ausfahrt an der südlichen Grundstücksecke angelegt, die mit einer Schranke versehen ist um Kundenverkehr zu unterbinden. Für diese Ausfahrt ist nur rechts Abbiegen vorgesehen. Dazu soll die Straßenbahnhaltestelle umgesetzt werden, etwa vor das Gebäude der Sparkasse.

Diese Lösung ist nicht nur wirtschaftlich, sondern vor allem unter Sicherheitsgesichtspunkten und von der Lärmbelastung günstiger als die jetzige Erschließung.

Für Fußgänger und Radfahrer wird der das Plangebiet im Nordwesten tangierende Rad- und Fußweg an die grundstücksinterne Verkehrsfläche angebunden. So ist sichergestellt, dass Kunden und Besucher, die von Westen kommen, ohne Umwege das Nahversorgungszentrum erreichen können. Für das Grundstück lediglich querende Fußgänger wird eine fußläufige Anbindung an den straßenbegleitenden Gehweg Alt Salbke eingerichtet. Dies dient auch der Vermeidung von Trampelpfaden.

Diese Verkehrsführung ist mit der Stadtverwaltung abgestimmt und wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

10. Ver- und Entsorgung

- Die verkehrliche Ver- und Entsorgung (Belieferung etc.) wurde unter Abschnitt 9 behandelt.
- Die Versorgung mit Wärme wird über die städtische Gasversorgung erfolgen.
- Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) erfolgt über das städtische Leitungsnetz. Nach Prüfung des Antrags wird seitens des Städtischen Abwasserbetriebs zum Vorhaben die grundsätzliche Zustimmung erteilt.
- Die Müllbeseitigung und -lagerung bis zur Abholung erfolgt, soweit möglich, jeweils innerhalb der Gebäude.

- Die Stromversorgung wird über das vorhandene städtische Leitungsnetz wie bisher erfolgen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grünflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden.

Obwohl gemäß § 13a BauGB Eingriffe auch ohne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zulässig sind, ist durch einen Grünordnungsplan* (Legroplan) der Bestand untersucht und Vorschläge für die Grüngestaltung unter Berücksichtigung der projektspezifischen Erfordernisse gemacht worden. Hierzu ist eine Biotopkartierung erfolgt, die mit einem Baumkataster verbunden ist.

Außerhalb des BauGB ist jedoch der Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der LHM zu beurteilen. Auch hierfür macht der Grünordnungsplan Aussagen. Da ein erheblicher Teil des auf dem ehemaligen Kita-Grundstück befindlichen Baumbestandes aus bautechnischen und verkehrlichen Gründen entfernt werden muss, sind Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich. Dies sind vor allem die gemäß städtischer Regelung innerhalb der Parkplatzflächen neu zu pflanzenden Bäume (1 Baum je 6 Stellplätze) und weitere Bäume in den grünen Randbereichen. Da der Ausgleich auf dem Planungsgrundstück nicht vollständig möglich ist, werden auf anderen Grundstücken Ersatzpflanzungen vorgenommen.** Der Vorhabenträger stellt entsprechende Ersatzgrundstücke bereit.

Eine Besonderheit ist das Vorkommen einer Wildbienenart (*Andrena vaga* oder Große Weiden-Sand Biene) auf dem Wall zwischen jetzigem Gewerbegrundstück und ehemaligem Kita-Grundstück. Es handelt sich um eine gesetzlich geschützte Art nach § 10 Abs. 2 Nr. 10c BNatSchG. Nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 ist es unter anderem verboten, Wohn- und Zufluchtstätten der besonders geschützten Tierarten zu beschädigen oder zu zerstören.

Folgende Maßnahmen sind zur Verminderung der Beeinträchtigung des Wildbienenstandortes vorgesehen und im Grünordnungsplan umgesetzt:

- Schonendes Umsetzen eines Teils des Walles an geeignete Stellen auf dem Gelände vor Schlüpfen der Tiere.
- Anlage von weiteren Wällen vor dem Schlüpftermin.
- Beseitigung des Restwalles während der Flugphase von männlichen und weiblichen Tieren.
- Pflanzen von männlichen Weiden zur Erhöhung des Pollenangebotes.

12. Lärmschutz

Bei dem Büro Dr. Zöllner wurde eine schalltechnische Untersuchung (Immissionsprognose) in Auftrag gegeben um festzustellen ob das Vorhaben die benachbarten Wohnungen in unzulässiger Weise mit zusätzlichem Lärm belastet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

* eine Einsichtnahme ist bei Bedarf im Stadtplanungsamt möglich. Er kann auch auf Anfrage per E-Mail zugesandt werden (h.prottengeier@web.de).

** Zusätzlich zu den üblichen Ersatzpflanzungen wird vom Vorhabenträger die Förderung und dauerhafte Sicherung von Stark- und Altholz als Kompensation für beanspruchte Geholzflächen angeboten.

Das Vorhaben genügt dem Vorsorgegebot nach *TA Lärm*. Danach sollen "... schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik ... vermeidbar sind, und ... unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen ... auf ein Mindestmaß beschränkt werden".

Voraussetzung dafür ist, dass die Hinweise aus der Sicht des Schallschutzes beachtet werden. Dazu gehören:

P1 Fahrgassen und Wege zwischen Stellplätzen mit geräuscharmen Belag (z.B. glatter Asphalt oder akustisch gleichwertige Pflasterung),

P2 Anlieferung mit LKW vorzugsweise in der Zeit zwischen 7 und 20 Uhr, oder zusätzliche Abschirmung im Verladebereich,

P3 Begrenzen der Schallemission für die gesamte Gebäude-Technik und für im Freien stehende Ausrüstungen sowie Immissionsnachweis vor Behördenabnahme.

Alle schalltechnischen Einschätzungen gelten nur für z.Z. übliche Öffnungszeiten, die zwischen 6 und 22 Uhr liegen. Für evtl. spätere Änderungen ist eine Aktualisierung dieser Untersuchung erforderlich.

Damit sind – unter Berücksichtigung bereits vorhandener Geräusche – keine schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erheblichen Belästigungen im Sinne von TA-Lärm zu erwarten.

13. Baugestaltung

Die Gestaltung der Baukörper wird von folgenden Anforderungen bestimmt:

- Einladende offene Geste bei der Einfahrt in das Nahversorgungszentrum, Blick auf die Baukörpereingänge, schnelle Orientierung,
- Rücksichtnahme auf die firmentypischen, an einer Corporate Identity orientierten Anforderungen an Gestalt und Materialwahl,
- Ablesbarkeit der einzelnen Baukörper,
- sorgfältige Einbindung der Werbeanlagen (Firmenlogos)
- angemessene Gestaltung der Anlieferungsbereiche und der Entsorgungsvorrichtungen.

14. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Durchführung des Bebauungsplans wird begleitet durch den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in dem die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist festgelegt ist. Darin wird auch festgelegt, daß die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen voll vom Investor übernommen werden.

Darüber hinaus sind zu regeln: Die Kostentragung der

- Zufahrt und Abfahrt zum Grundstück (Festlegung rechts und links raus und rein),
- Zusätzlichen Ausfahrt für LKW,
- Umverlegung der Straßenbahnhaltestelle (Kostenträgerschaft ist noch offen),
- Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen) und Ersatzpflanzungen auf externen Grundstücken.

Alle Kosten dieser Maßnahmen (*nach Klärung Punkt 3*) wird der Vorhabenträger übernehmen.

15. Auswirkungen auf öffentliche Belange

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) erfordern für das Vorhaben

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,

- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung
- einen ausreichenden Feuerschutz,
- den Anforderungen entsprechende Einrichtungen für zusätzliche Arbeitsplätze.

Dies alles kann gewährleistet werden.

- Verkehrerschließung: Zur geordneten Verkehrerschließung des Vorhabens sind Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Diese sind unter Punkt 9 aufgeführt.
- Ver- und Entsorgung: Träger der Wasserversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH. Das geplante Vorhaben kann über das vorhandene Leitungsnetz versorgt werden. Träger der Gasversorgung, der Fernwärmeversorgung und der Elektroenergieversorgung sind ebenfalls die Städtischen Werke Magdeburg. Die erforderlichen Maßnahmen sind in Punkt 10 enthalten.
- Post/Telekom: Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Anschluß des Vorhabens an das Fernmeldenetz und für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich der deutschen Telekom angezeigt werden.
- Abfallentsorgung: Träger für die Beseitigung der Gewerbeabfälle ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Ein geeigneter Standort für die Beladung der Müllfahrzeuge mit Abfällen ist bei der Ausführungsplanung mit dem Träger gemeinsam festzulegen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt. Der Vorhabenträger stellt in Abstimmung mit seinen Mietern sicher, daß die Anordnung der Müllbehälter in den Gebäuden auf eine Weise erfolgt, die an den Entsorgungstagen die Abfallbeseitigung problemlos gewährleistet.
- Abwasserbeseitigung: Träger der Beseitigung von Schmutz – und Oberflächenwasser ist der städtische Abwasserbetrieb Magdeburg. Das Vorhabengrundstück kann sowohl an die zentrale Schmutzwasserkanalisation, wie auch an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die entsprechenden Anschlußpunkte liegen im Bereich des Vorhabengrundstücks. Von einer Versickerung des Oberflächenwassers wird seitens des Baugrundgutachters wegen mangelnder Wasserdurchlässigkeit der unteren Bodenschichten abgeraten. Insofern wird das Oberflächenwasser ebenfalls der Kanalisation zu geführt.
- Wirtschaftliche Belange: Mit dem Vorhaben wird die verbrauchernahe allgemeine Versorgung angestrebt. Das Vorhaben dient den zentralörtlichen Versorgungsaufgaben des Oberzentrums Magdeburg und der Stärkung der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt. Mit dem Vorhaben werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.
- Belange des Denkmalsschutzes: Die beiden unter Denkmalsschutz stehenden Gebäude Alt-Salbke 50 und 51 werden nicht angetastet. Es ist zu erwarten, daß durch die Konzentration wirtschaftlicher Interessen und der damit verbundenen höheren Attraktivität des Grundstücks ein höheres wirtschaftliches Interesse an den derzeit untergenutzten Gebäuden erreicht wird. Dies dürfte für die Nachhaltigkeit des Denkmalsschutzes von Vorteil sein.
- Belange des Umweltschutzes: Diese umfassen in diesem Zusammenhang
 - die Reinhaltung der Gewässer
 - die Luftreinhaltung
 - die Abfallbeseitigung
 - die Lärmbekämpfung

Von dem Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Reinhaltung der Gewässer und Oberflächenwässer zu erwarten, da das Plangebiet bereits vorher bebaut war.

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden. Bei bestimmungsgemäßer Nutzung des Vorhabens ist mit einer erheblichen schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

Zu Abfallbeseitigung und Lärmschutz siehe die entsprechenden vorherigen Abschnitte.

- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Siehe hierzu die Ausführungen unter Abschnitt 11

16. Bewertung der Schutzgüter

- Belange des Schutzgutes Boden: Gemäß Baugrunduntersuchung (siehe Abschnitt 7) ist der Boden von geringer Wertigkeit und bereits seit langem bebaut. Schützenswerte Bestandteile wurden bei der Baugrunduntersuchung nicht angetroffen. Die nachfolgende Untersuchung über die mögliche Versickerung von Niederschlag ergab eine mangelnde Wasserdurchlässigkeit des unterlagernden Geschiebemergels. Der Gutachter rät von einer Versickerung des Oberflächenwassers ab, auch um Aufweichungen in den oberen Schichten des Baugrundes zu vermeiden. Eine flächenmäßig größere Versiegelung des Baugrundstücks stellt demnach für den Boden kein Problem dar. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden dürfte deshalb nicht entstehen.
- Belange des Schutzgutes Wasser: Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind nicht erkennbar. Da Grundwasser im Plangebiet nicht gefunden wurde, können auch keine Verunreinigungen auftreten. Die Grundwasserneubildung ist nach vorstehendem erheblich eingeschränkt. Dies ist auf die geologischen Verhältnisse zurückzuführen und nicht durch die Baumaßnahme beeinflussbar.
- Belange des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften": Es ist festzustellen, daß bei der Realisierung des Vorhabens ein Eingriff in das genannte Schutzgut stattfindet. Da jedoch wegen der Vorbebauung des Grundstücks bereits Eingriffe vorhanden waren sind nur die durch das Vorhaben zusätzlich entstehenden Eingriffe auszugleichen. Dies ist unter Punkt 11 bereits ausführlich dargestellt.
- Schutzgut Klima, Luft: Eine größere Versiegelung des Grundstücks (Stellplatzflächen und deren Zufahrten) beeinträchtigt in geringem Umfang das Mikroklima des Standortes, auch wenn die Fläche im Gesamtzusammenhang des Stadtklimas keine Bedeutung als Luftleitbahn hat. Durch den Entfall mikroklimatisch wirksamer Bäume entsteht eine zusätzliche Beeinträchtigung. Dies ist kann jedoch hingenommen werden, zumal die Auswirkungen nur einen sehr begrenzten Umfang erreichen und der Grünbestand im Umfeld eine ausgleichende Wirkung hervorrufen wird. In der Abwägung hat die Baumaßnahme als solche eindeutig Priorität. Eine Beeinträchtigung der Luft ist, abgesehen von den Autoabgasen durch die höhere Stellplatzzahl, kaum zu erwarten. Auch dies kann als hinnehmbar betrachtet werden, da andererseits die Baumaßnahme unmöglich wäre.
- Schutzgut Landschaftsbild: das Plangebiet hat für das Landschaftsbild durch seine Lage keine Bedeutung. Das „bauliche“ Stadtbild wird durch den Entfall der ruinösen Gebäude deutlich aufgewertet.
- Sonstige Schutzgüter sind nicht betroffen.

17. Auswirkungen des Vorhabens auf private Belange

Folgende privaten Belange benachbarter Wohngrundstücke können durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Minderung der Wohnqualität wegen

- Einwirkungen durch Lärm aus Parkverkehr und Belieferungsverkehr
- Geräusche aus Abluft oder Klimaanlage des Bauvorhabens.
- Beeinträchtigung des freien Ausblicks

Zum Lärmschutz wird auf die Untersuchung des Büros Dr. Zöllner verwiesen (Abschnitt 12). Unzulässige Belästigungen im Sinne von TA- Lärm sind nicht zu erwarten. Da das Grundstück bereits vorher bebaut war, verändert sich der Ausblick aus den betroffenen Wohnungen nur graduell. Eine Begrenzung der Anlieferungs- und Ladenöffnungszeiten wird festgesetzt. Wie bereits ausgeführt wird besonderer Wert darauf gelegt, dass auf dem Grundstück keine optisch negativ wirkenden Einrichtungen, wie Müllstandplätze oder Werkhofsituationen entstehen. Beeinträchtigungen weiterer privaten Belange sind nicht erkennbar.

18. Flächenbilanz

Kategorie		m ²	%
Gesamtfläche des B-Plans innerhalb des Geltungsbereiches		16665	
Flächen außerhalb des Vorhabens		2470	
Vorhabenfläche (Fläche des Baugrundstücks)		14195	100
davon	überbaute Fläche (Neubau)	1476	10,4
	überbaute Fläche (Bestand)	2735	19,3
	Stellplatzfläche	1927	13,6
	interne Verkehrsfläche	5659	39,9
	private Grünfläche	2398	16,8
öffentliche Verkehrsfläche		2470	

Beiplan (unmaßstäblich)



1. Die zu erhaltenden Bäume sind rot eingetragen.
2. Der aktuelle stand der Verkehrserschließung ist eingetragen.
3. Die Baumscheiben in der Stellplatzanlage wurden zugunsten einer wenn auch geringfügigen Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers verändert.

Grundlagen

2. Anlage:
Westenplanung
OKT
Hydrogeologische