Landeshauptstadt Magdeburg

DS0591/10 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

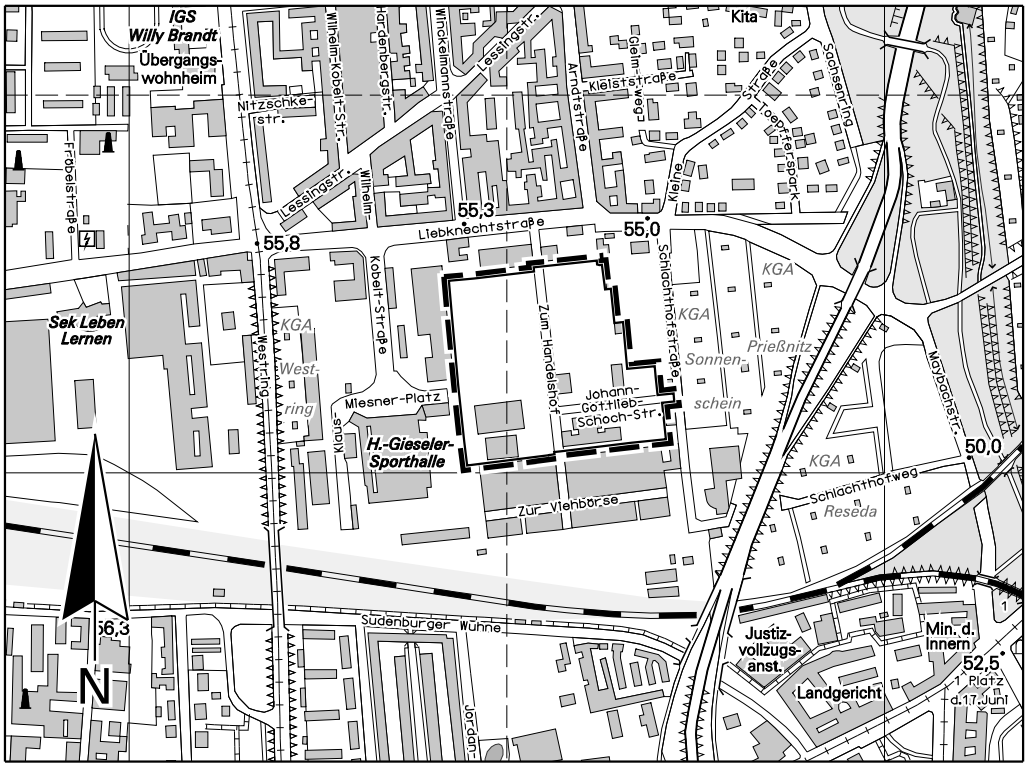
Vorprüfung des Einzellfalls gem. Anlage zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr 2 BauGB

zur Einleitung des Satzungsverfahrens

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.2

Zum Handelshof

Stand: Dezember 2010



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2008

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Vorprüfung des Einzelfalls

I Grundlagenermittlung

1 Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung

Der Landeshauptstadt Magdeburg liegt der Antrag eines Investors zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.2 „Zum Handelshof“ vor. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Stadtfeld Ost und umfasst ca. 5,6 ha.
Anlass ist die Absicht Abrissflächen unter Einbeziehung einzelner denkmalgeschützter Bestandsobjekte zu bebauen bzw. planungsrechtlich für eine künftige Bebauung vorzubereiten. Beabsichtigt ist die Schaffung eines Fachmarktzentrums und die Ausweisung von Mischgebietsflächen.

2 Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation

2.1 bestehende Baurechtssituation

Der Geltungsbereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 „Zum Handelshof“ befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete mit einem zwingend zu erbringenden hohen Ausnutzungsgrad (Baulinien, fünf bis 7 Vollgeschosse) und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das bestehende Baurecht geändert werden um das beabsichtigte Bauvorhaben zu ermöglichen.

2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 „Zum Handelshof“

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Flurstück 10170 (Flur 144) westlich der Straße Zum Handelshof und den überwiegenden Teil des Flurstückes 10183 (Flur 144), das sich östlich der genannten öffentlichen, bereits vorhandenen Straße befindet.
Zielstellung ist die Schaffung von Baurecht auf dem Flurstück 10170 für ein Sondergebiet Einzelhandel. Es ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit ca. 8 700 m² Verkaufsfläche beabsichtigt. Die dafür notwendigen Stellplätze sollen parallel zur Westseite der Straße Zum Handelshof angeordnet werden. Die dahinter anzuordnende Bebauung bezieht die dort vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Viehmarkthalle und des Rinderetagenstalls mit ein. Entsprechend der Bauaufgabe wird eine Grundflächenzahl von 0.8 angestrebt. Das Maß der baulichen Nutzung soll weiterhin durch bis zu drei Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl von 1.6 bestimmt werden.
Im Bereich des Flurstückes 10138 werden die zu bildenden Baugebietsflächen als Mischgebiete festgesetzt. Konkrete Nutzungen sind noch nicht bekannt. Es wird deshalb zum jetzigen Zeitpunkt beim Maß der baulichen Nutzung von einer GRZ von 0,6 ausgegangen (Obergrenze gem. § 17 BauNVO).

3 Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes

Lage:

Stadtteil Stadtfeld Ost, südlich der Liebknechtstraße, östlich und westlich der Straße Zum Handelshof,

angrenzende Bebauung:
-im Norden: Bestandsgebäude (überwiegend Baudenkmale) mit gewerblicher Nutzung (Möbelanbieter, Bio-Markt, Fahrradhandel usw.),
-im Osten: Brachfläche, laufendes Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“), Geschosswohnungsbau,
-im Westen: Gewerbehallen - zum Teil ungenutzt und ruinös, Hermann-Gieseler-Halle (Sporthalle),
-im Süden: SB- Warenhaus (Kaufland) einschließlich Parkhaus,

Geltungsbereich: 56 477 m²

Fläche nach § 13a Abs. 1 BauGB: ca. 33 500 m²

Bestehende Nutzungen:

Siedlung	nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereiches gewerbliche Nutzungen, im Osten Brachflächen, die für den Wohnungsbau vorbereitet werden
Erholung	keine
Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	keine
Verkehr	Die Straße Zum Handelshof befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Sie dient als Haupterschließung des Plangebietes.
Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungstrassen sind in der Straße Zum Handelshof vorhanden; eine Netzerweiterung ist über weitere Planstraßen bzw. innerhalb der Bauflächen möglich.

Bestehende Schutzausweisungen:

Natur und Landschaft	keine
Gehölschutz	kleinere Gehölzbestände und Einzelgehölze die der Baumschutzsatzung unterliegen
Wasserrecht	keine
Denkmalschutz	mehrere Baudenkmale (Viehmarkthalle, Rinderetagenstall, Viehbörse, Verwaltungsgebäude, Pferdestall)

Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Natur und Landschaft:

Alle Schutzgüter Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild / Erholung) sind stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit sind gering. Der überwiegende Anteil der Fläche ist bebaut, versiegelt oder stellt Abbruchgelände dar. Die vorhandenen Gehölzflächen und Einzelgehölze sind von mittlerer Qualität.

Kultur- und Sachgüter:

Kulturgüter	Baudenkmale (s. o.)
Sachgüter	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Gebäude,

Mensch:

Wohnfunktion	im Geltungsbereich keine, östlich angrenzend Wohnen in Vorbereitung
Arbeitsfunktion	im Geltungsbereich in untergeordnetem Maß vorhanden
Erholungsfunktion	keine

4. Angaben zur Bevölkerung

Der Stadtteil Stadtfeld Ost ist stark städtisch geprägt. Es dominiert die mehrgeschossige straßenbegleitende Blockrandbebauung. Trotzdem ist ein im Vergleich mit anderen ähnlich bebauten Teilen des Stadtgebietes höherer Anteil an Grün zu verzeichnen. Abschnittsweise sind keine rückwärtig errichteten Gebäude, sondern kleine, begrünte Höfe vorhanden. Die Straßen und öffentlichen Plätze sind teilweise mit Bäumen bestanden. Der Schrotelauf ist im Bereich der Goethestraße als Grünanlage ausgebildet. Die Bausubstanz wurde in den zurückliegenden Jahren weitgehend saniert. Die Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung kann als gut bezeichnet werden. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im südlichen Abschnitt des Stadtteils wird durch die Einzelhandelsschwerpunkte an der Großen Diesdorfer Straße und das SB-Warenhaus südlich der Liebknechtstraße gedeckt. Darüber hinaus sind eine Reihe kleinerer Ladengeschäfte, speziell an der Großen Diesdorfer Straße und am Schellheimer Platz, zu verzeichnen. Der Stadtteil hat hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eine positive Bilanz aufzuweisen. Stadtfeld Ost hat sich als attraktiver Wohnstandort besonders für junge Menschen etabliert.
Das ehemalige Schlachthofgelände liegt am südlichen Rand des Stadtteils zwischen den Wohnquartieren und der Bahntrasse. Mit der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung setzte auf dem Schlachthofareal ein grundlegender Wandel ein. Die Potentiale der Fläche für eine städtebauliche Neuorientierung und eine Neubebauung wurden frühzeitig erkannt und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 dafür der Grundstein gelegt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes beschränkte sich allerdings bisher auf die Südseite der Liebknechtstraße (Neubau,

Sanierung von Baudenkmalen) und die Umnutzung von Denkmalobjekten im rückwärtigen Bereich (u. a. Kaufland).

5. Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall

Der Bebauungsplan erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen die § 13 a BauGB an ein Gebiet der Innenentwicklung stellt. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, so dass der B-Plan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.
Da jedoch die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 33 500 m² größer als 20 000 m² ist, wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung ist dadurch festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auslösen würde.
Grundlage bildet das Prüfschema der Anlage 2 zum § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

II Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 zu § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB

1 Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Der Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in nachgeordneten Zulassungsverfahren (z. Bsp. Baugenehmigungsverfahren) ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ bereits vorhanden.
Er wird im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 223-1.2 „Zum Handelshof“ verändert.

<u>vorhandener Rahmen</u>:
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 223-1 setzt in dem Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet zu etwa gleichen Anteilen fest. Die im WA zulässige Ausnutzung liegt sehr hoch. Auf den mit Baulinien begrenzten Baufelder sind Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten die zwingend 5-7 Geschosse aufweisen müssten. Die Grundflächenzahl von 0,4 kann um 0,2 überschritten werden. Außerdem gibt es einen Tiefgaragenbonus. Auch die Festsetzungen für die eingeschränkten Gewerbeflächen ermöglichen eine hohe Bebauungsdichte.

<u>geänderter Rahmen</u>:
Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 223-1.2 soll Flächen für ein Sondergebiet Einzelhandel und Mischgebietsflächen ausweisen. Das Sondergebiet wird etwas weniger als 50 % der Bauflächen einnehmen. Der Versiegelungsgrad dürfte geringfügig über den geltenden Festsetzungen liegen, die Baumasse wird aufgrund der geringen Gebäudehöhen kleiner. Die Grundflächenzahl der Mischgebiete wird das zulässige Höchstmaß der BauNVO (0,6) nicht überschreiten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.2 werden keine Vorhaben vorbereitet oder zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.

1.2 Ausmaß, in dem andere Pläne und Programme beeinflusst werden

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogene Bebauungsplanes 223-1.2 entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 223-1 „Schlachthof“ als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar (eingeschränktes Gewerbegebiet, Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören beschränkt, analog Mischgebiet).
Der Flächennutzungsplan muss hinsichtlich des Sondergebietes Einzelhandel geändert werden.

1.2.2 andere Pläne und Programme

Die Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-2.1 sind konform mit den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg.

1.3 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 ist bedeutsam hinsichtlich der Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes.

Folgende umweltbezogenen Erwägungen sind im Rahmen des Verfahrens im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und der Umweltvorsorge zu berücksichtigen:

<u>Immissionsschutz (Schall)</u>
-Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung (Verkehrslärm und ggf. Gewerbelärm durch das SO-Gebiet)
-Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für das geplante Mischgebiet durch geeignete planerische Festsetzungen

<u>Landschafts-/ Ortsbild</u>
-Schaffung der Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
-Steuerung der verträglichen Einordnung der Neubebauung im Bereich der Bestandsobjekte (Gebäudehöhen, Abstände, stadträumliche Gliederung),

<u>Grünflächen, Natur und Landschaft</u>
-Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze,
-Festsetzung von Pflanzgeboten (Parkplatzbegrünung, Fassaden),
-Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen bei nachgewiesener Eignung,

Weitere relevante Auswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich umweltbezogener einschl. gesundheitsbezogener Erwägungen konnten nicht festgestellt werden. Die Flächen sind bereits vollständig anthropogen überprägt und beeinträchtigt.

1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

1.4.1 Altlasten

Das Schlachthofareal wurde 1998 im Rahmen einer orientierenden Untersuchung betrachtet. In Bereichen mit aus der ursprünglichen Nutzung resultierenden Verdachtsmomenten wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es wurden keine bodenschutzrechtlich relevanten Konzentrationen der untersuchten Parameter festgestellt.
Deshalb ist das Plangebiet im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg als archivierte Fläche registriert.
Das bedeutet nicht, dass Kontaminationen des Bodens generell ausgeschlossen sind. Punktuelle Belastungen sind möglich. Sollte bei Erdarbeiten kontaminiertes Aushubmaterial anfallen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Bei der Entsorgung sind die entsprechenden Vorgaben des Abfall- und Arbeitsschutzrechtes zu beachten.
Es liegt eine gravierende Grundwasserkontamination mit leichtflüssigen halogenierten Kohlenwasserstoffen vor. Die Quelle der Belastung befindet sich ca. 260 m westlich des Plangebietes. Die Grundwasserkontamination wird im Rahmen eines Monitoring überwacht. Bei der Planung sind die im Gebiet dafür angelegten Grundwassermessstellen zu beachten (Erhalt, Zugänglichkeit, Ersatz in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde). Sollten Arbeiten im Grundwasserschwankungsbereich erforderlich werden, ist eine Prüfung ggf. erforderlicher Maßnahmen durch die zuständige Behörde erforderlich.

1.4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich fünf Baudenkmale (Viehmarkthalle, Rinderetagenstall, Verwaltungsgebäude, Viehbörse, Pferdestall). Sie werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme). Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf den Schutzstatus abgestimmt (Baufeld). Der Erhalt und die denkmalgerechte Sanierung ist über das Denkmalschutzgesetz sichergestellt (gesonderte denkmalrechtliche Genehmigung für alle Maßnahmen am und im Objekt erforderlich).
Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.4.3 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Kunden- und Lieferverkehr des zukünftigen Sondergebietes Einzelhandel sind erhöhte Geräuschemissionen zu erwarten (Straße Zum Handelshof, Kundenparkplatz). Es könnte auch zum Auftreten von Gewerbelärm durch Lüftungs- und Kühlaggregate im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung kommen. Über eine schalltechnische Untersuchung müssen deren Höhe und die möglichen Auswirkungen untersucht werden. Zu betrachten sind dabei die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches die für eine Ausweisung von Mischgebieten vorgesehen sind und das Bebauungsplangebiet Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“, das eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erfahren soll (im Verfahren). Anhand der ermittelten Schallpegel sind geeignete Festsetzungen zu treffen welche die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für künftige schützenswerte Nutzungen (allgemeines Wohngebiet, Wohnen im Mischgebiet) gewährleisten.

1.4.4 Grünflächen und Gehölze

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 sollen keine Grünflächen ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl von 0,8 für das Sondergebiet und 0,6 für die Mischgebiete stellen sicher, dass mindestens 20 % der Flächen unversiegelt bleiben und begrünt werden.
Die Abbruchflächen, die ca. zwei Drittel des Geländes umfassen, weisen nur spärliche Vegetation auf (Wildkräuter). Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein schmaler Gehölzstreifen, der sich im Süden an den Bestandsgebäuden (Rinderetagenstall, Viehmarkthalle) aufweitet. Er besteht aus Gebüsch und heisterartigen Anfluggehölzen. Ein Erhalt ist in diesem Abschnitt nicht möglich. In der Straße Zum Handelshof befinden sich Neuanpflanzungen von Straßenbäumen; im südlichen Bereich sind größere Gehölze vorhanden. Die öffentliche gewidmete Straße wurde erst vor einigen Jahren neu gebaut, so dass der Erhalt dieser Gehölze gesichert ist. Weiterhin gibt es markante Einzelbäume entlang der Johann-Gottlieb-Schoch-Straße und in unmittelbarer Nähe der Viehbörse. Diese Bäume werden als zu erhaltende Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt.
Auf dem Kundenparkplatz des Sondergebietes Einzelhandel werden in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt. Die Quote (Baum pro Anzahl Stellplätze) wird im Bebauungsplan geregelt.

1.4.5 Eingriffsregelung

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt in der Regel nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.2 wird bereits bestehendes Baurecht geändert und an die beabsichtigte Nutzung angepasst. Es werden keine neuen Eingriffe im Sinne des BNatSchG vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig wären. Der Gehölzbestand an der Westgrenze hätte auch nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 223-1 entfallen müssen (Baulinien für 5-7 geschossige Bebauung in 3-4 m Abstand).
Unabhängig vom bestehenden und zu ändernden Baurecht ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg anzuwenden. Für Gehölze die zum Vollzug des Bebauungsplanes entfernt werden müsse ist im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens ein Fällantrag zu stellen und der erforderliche Ausgleich zu schaffen.

1.5 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Die zu beachtenden Umweltvorschriften werden im Bauleitplanverfahren beachtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.2 hat nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete (Anlage 2 Nr. 2 BauGB)

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen

Das Plangebiet wurde als Teil des Schlachthofgeländes seit dem Ende des 19. Jahrhunderts vollständig gewerblich genutzt. Ab dem Jahr 2000 erfolgte der Abbruch der inzwischen leerstehenden Gebäude mit Ausnahme der Baudenkmale. Durch die Aufstellung des B-Planes 223-1 „Schlachthof“ wurden für das Gesamtgelände bereits die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Der vorhabenbezogene B-Plan 223-1.2 passt für einen Teilbereich das Baurecht an eine konkrete Bauaufgabe und die seit Aufstellung des Bebauungsplanes veränderten demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an. Es werden neue Nutzungen ermöglicht, die auf Dauerhaftigkeit und Langfristigkeit angelegt sind. Die Auswirkungen einer Bebauung sind nicht mehr umkehrbar (bestehendes Baurecht). Neue wesentliche Auswirkungen aufgrund der Änderung dieses Baurechts durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.2 sind nicht zu erwarten.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Kumulierende bzw. korrespondierende Wirkungen können nicht gesehen werden. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Mit den Festsetzungen eines 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 im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten.
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 „Zum Handelshof“ werden keine Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. Bsp. Gefahr von Verkehrsunfällen, Brandgefahr, gewerbliche Havarien) vorbereitet oder hervorgerufen. Es werden keine Nutzungen die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet.
Zur Sicherung gesunder Wohn- uns Arbeitsverhältnisse zählt insbesondere der Schutz sensibler Nutzungen (Wohnen) vor Emissionen. Es wird deshalb eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt um geeignete Maßnahmen zum Schutz der in Mischgebieten zulässigen Wohnfunktion festsetzen zu können. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsbezogenen Vorgaben ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu erbringen.

2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschafts- und Ortsbild, Arten / Biotope sowie auf Kultur und Sachgüter sind auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 „Zum Handelshof“ beschränkt. Sie werden auf Grund der vorliegenden Gegeben-

heiten (bestehende Bebauung, gewerbliche Abbruchflächen) als nicht erheblich eingeschätzt.
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insbesondere hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch Lärm sind innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten (Mischgebiete). Diese Auswirkungen können mehr oder weniger erheblich sein. Sie werden ermittelt (schalltechnische Untersuchung) und entsprechend planerisch behandelt.

2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

	zu prüfende Kriterien	**mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan**
	besondere natürliche Merkmale	Überwiegend keine, da das Gebiet vollflächig anthropogen überprägt ist. An der Westgrenze des Geltungsbereiches befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen, der in einer sukzessiv aufgewachsenen kleineren Gehölzfläche zwischen altem Gebäudebestand endet. Östlich der Straße zum Handelshof gibt es eine Reihe zum Teil markanter Einzelgehölze.
	Bedeutung	Die Einzelgehölze prägen Teile der Straßenräume.
	Sensibilität	Gehölze sind empfindlich gegenüber Beschädigungen durch Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich.
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen / Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
	Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Erhaltungsfestsetzungen für Einzelgehölze getroffen. Gehölze, die bei der Umsetzung der Planung entfernt werden müssen sind nach der Baumschutzsatzung zu ersetzen oder auszugleichen. Als Ausgleich für Gehölzverluste an der Westgrenze des Plangebietes werden Baumpflanzungen auf dem Parkplatz des Sondergebietes festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme sind keine Auswirkungen auf natürliche Merkmale durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.
	kulturelles Erbe	Im Geltungsbereich befinden sich fünf

		Einzeldenkmale (Baudenkmale). Zwei der Gebäude sind saniert.
	Bedeutung	Hohe Bedeutung als aussagekräftiges Beispiel für eine ausgedehnte städtische Bauaufgabe in der Phase der stark steigenden Einwohnerzahl im Zuge der expandierenden Industrialisierung seit der Gründerzeit.
	Sensibilität	Langer Leerstand und mangelnde Instandhaltung Baudenkmale führen zu Bau- und Vandalismus-schäden.
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen / Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
	Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Der Rinderetagenstall und die Viehmarkthalle werden in das Sondergebiet Einzelhandel integriert. Damit ergibt sich die Möglichkeit einer neuen Nutzung für die Gebäude. Der Erhalt der Baudenk-male wird dadurch langfristig gesichert. Die Vieh-marktbörse soll auf diesem Weg ebenfalls neu genutzt und denkmalgerecht saniert werden.
	<u>Intensität der Bodennutzung</u>	Sehr hoch, vollflächig anthropogen überprägt. Die Ausweisung zulässiger Bebauung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 223-1.2 umfasst nur Flächen für die über den B-Plan 223-1 bereits Baurecht vorhanden ist.
	Bedeutung	Hoch im Sinne des Städtebaus, in Bereichen die innerstädtisches Bauland sind.
	Sensibilität	Aufgrund der Vorbelastungen (bestehende Bebauung / Versiegelung, Abbruchflächen) gering.
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen / Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten; archivierte Fläche im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg. Es geht keine Gefährdung von den Flächen aus. Ggf. auftretende Kontaminationen sind im Zuge der Neubebauung zu beseitigen.
	Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Sanierung von denkmalgeschütztem Gebäude-bestand, Neubebauung, Versiegelung von vormals bebauten Abbruchflächen (GRZ 0,6 bis 0,8), dadurch Aufwertung der städtebaulichen Situation,

		keine Erhöhung der Bodennutzungsintensität; keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 „Zum Handelshof“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

2.6 Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB

In der nachfolgenden Übersicht sind die möglichen Auswirkungen auf Gebiete gem. Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB zusammengestellt.

	zu prüfende Gebiete	**mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan**
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß 31-32 Bundesnaturschutzgesetz bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine Betroffenheit
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetz	keine Betroffenheit
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §§ 51-53 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Betroffenheit
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Betroffenheit
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Betroffenheit

zu 2.6.8
Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum (zentraler Ort) mit dem dazugehörigen Verdichtungsraum eingestuft. Der Bebauungsplan liegt in verdichteten Räumen der Siedlungsentwicklung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (ROG).Ihre Inhalte sind auf die städtebauliche Steuerung der Siedlungsentwicklung mit Wohnnutzung, Gewerbe und Dienstleistung ausgerichtet. Insofern geht der Bebauungsplan mit den Vorgaben des ROG konform.
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auch Baurecht für eine gemischte Nutzung vorbereitet. Gemäß § 6 BauNVO sind in Mischgebieten Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in diesen, sensible Nutzungen beinhaltenden Mischgebieten ist zu beachten. Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe (hier: Sondergebiet Einzelhandel) gesteuert.
Umweltrelevante Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete (angrenzender Gebäudebestand, Bebauung nördlich der Liebknechtstraße, Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“) sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen.

Zu 2.6.9
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.2 befinden sich fünf Baudenkmale. Zwei der Gebäude wurden bereits saniert. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Denkmaleigenschaft der Gebäude. Sie werden nachrichtlich übernommen. Die Viehbörse bleibt als Einzelgebäude erhalten (separates Baufeld). Der Rinderetagenstall und die Viehmarkthalle sollen denkmalgerecht saniert bzw. umgebaut und in das neu zu errichtende Sondergebiet Einzelhandel integriert werden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Baudenkmale.

3 Ergebnis der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen

Es liegt ein Antrag zur Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.2 „Zum Handelshof vor. Anlass für die Aufstellung sind die Bebauungs- und Nutzungsabsichten des Vorhabenträger welche von dem bestehenden Baurecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“) abweichen. Zielsetzung ist die Errichtung eines Sondergebietes Einzelhandel und die Ausweisung von Mischgebietsflächen auf einem Abbruchareal unter Einbeziehung der dort noch vorhandenen Baudenkmale.
Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtteils Stadtfeld Ost. Es umfast eine Fläche von 5,6 ha.
Änderungen der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung im Gesamtgebiet werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht hervorgerufen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da jedoch die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit 3,35 ha mehr als 2ha und weniger als 7 ha beträgt, ist § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden. Es wurde deshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorgaben der Anlage 2 zu §13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Im Vorfeld der Einzelfallprüfung wurden die berührten unteren Behörden (Naturschutz-, Bodenschutz-, Immissionsschutz und Wasserbehörde) beteiligt.
Im Rahmen der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgearbeitet. Dabei wurden die Anwendbarkeit des § 13 a in Bezug auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und das Vorhandensein von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter geprüft.
Erhebliche negative Auswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 konnten nach überschlägiger Einschätzung nicht festgestellt werden, so dass das Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann.
Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Mögliche berührte umweltrechtliche Belange sind auch ohne separate Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.
Für die Sicherung und Bewertung der maßgeblichen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Ergebnisse der zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung und deren Umsetzung im Bebauungsplan wesentlich.