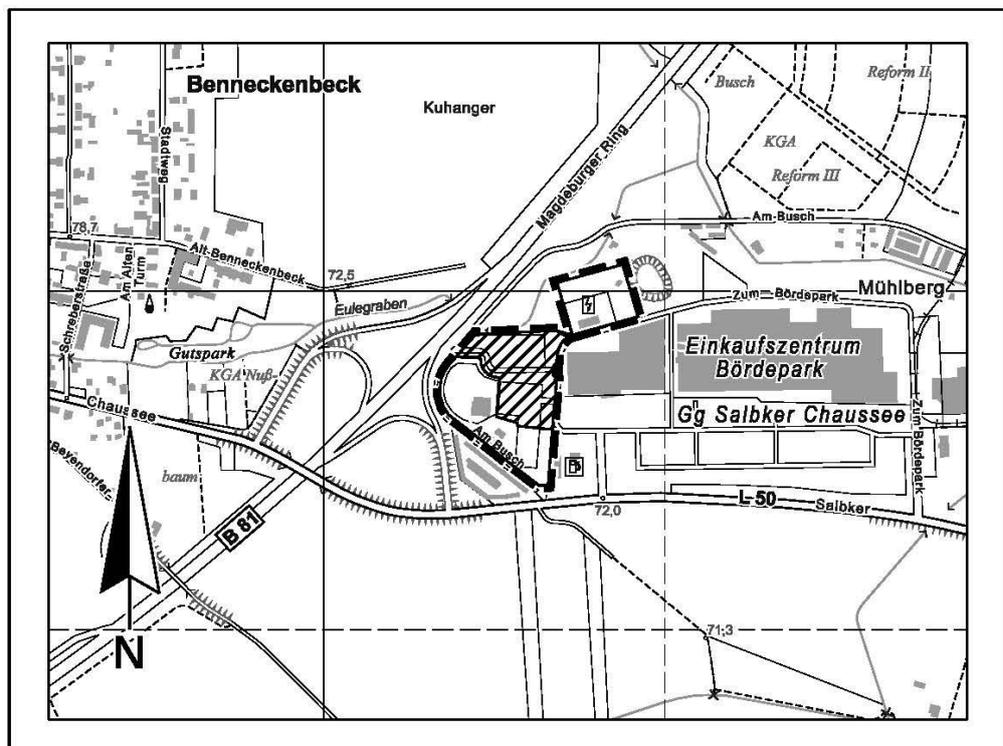




Begründung zum  
Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1A  
SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE, TEILBEREICH A  
Stand: September 2014



Planverfasser:

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24-26

33 609 Bielefeld

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 09/2014

# **Begründung**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Durch die 1. Änderung des Teilbereiches A des Bebauungsplanes Nr. 428-1 A „Salbker Chaussee Nordseite“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden. Dieser neu geplante Selbstbedienungsmarkt soll das bestehende Möbelhaus östlich des Plangebietes ergänzen und das Warensortiment „Möbel“ um ein Niedrigpreissegment erweitern.

Zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses wurde eine Verkaufsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> und ca. 2.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche beantragt. Die Abweichung bzgl. der Verkaufsfläche gegenüber dem Änderungsbeschluss ergibt sich aus Überlegungen, einen flexiblen Angebotsplan zu schaffen der langfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung im Bereich Möbel im Bördepark sichern soll.

Der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 428-1 A setzt für den Änderungsbereich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Durch die Änderung wird die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Möbel) gemäß § 11 (3) BauNVO angestrebt.

Darüber hinaus verläuft durch den Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche („Zum Bördepark“), die von einem Grünstreifen begleitet wird. Diese Erschließungsstraße ist im Zuge des Verfahrens in Richtung Norden zu verlegen.

### **1.2 Verfahren**

Da es sich bei der angestrebten Planung um eine bauliche Nachverdichtung im Bestand handelt, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Für den umzuverlegenden Teil der Straße „Zum Bördepark“ ist ein Entwidmungsverfahren erforderlich. Zur Regelung der Eigentumsverhältnisse ist ein Grundstücksgeschäft (unentgeltlich) zu beurkunden und kann im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, d.h. der Bauherr überträgt nach Fertigstellung und Abnahme durch das Amt 66 die neu zu widmende Verkehrsfläche an die Landeshauptstadt Magdeburg und diese wiederum überträgt die nicht mehr benötigten Flächen der alten Straße nach Entwidmung an den Bauherrn.

Obwohl im Zuge des beschleunigten Verfahrens von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, erfolgte nach ortsüblicher

Bekanntmachung eine Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses für die Dauer von 14 Tagen.

Während dieser Zeit hatten die Bürger die Möglichkeit Ihre Anregungen und Änderungswünsche bezüglich der Planung zu äußern. In diesem Zeitraum sind jedoch keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 22/4, 21/10, 21/12 und 18/14 (Flur 609) (Nordgrenze des Bebauungsplanes 428-1 A, teilweise),

im Osten: durch die Ostgrenze des Bebauungsplanes 428-1 A

im Süden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 21/7, 21/14 und 10155 (Flur 609), die Westgrenze des Flurstücks 21/7 (Flur 609) (teilweise), die Westgrenze des Flurstücks 21/8 (Flur 609) und die Südgrenzen der Flurstücke 10150 und 10148 (Flur 609)

im Westen: durch die Westgrenzen der Flurstücke 10148, 10149 und 22/4 (Flur 609).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan zeichnerisch eindeutig festgelegt.

## **2. Rahmenbedingungen und Bestandssituation Plangebiet**

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg stellt für den Bereich des Änderungsgebietes gewerbliche Baufläche dar. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll künftig die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche.

### **2.2 Fachplanungen und sonstige Planungen**

#### Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 428-1 im Teilbereich A „Salbker Chaussee Nordseite“. Der seit 1996 rechtsverbindliche Teilplan A

des Bebauungsplanes setzt für den hier zu betrachtenden Änderungsbereich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsfläche, die von einem privaten Grünstreifen begleitet wird, fest.

### Altlasten

In dem gekennzeichneten Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten vorhanden.

### Bodendenkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Plangebiet. Sollten jedoch bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten unerwartet archäologische Funde oder Befunde freigelegt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Grabungsstützpunkt Heyrothsberge mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **2.3 Bestandssituation, Gebietscharakteristik und Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich ca. 10 km südlich der Magdeburger Altstadt und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. In direkter räumlicher Nähe, östlich des Plangebietes, befindet sich das bestehende Einkaufszentrum „Bördepark“.

Der Bereich des Änderungsgebietes ist überwiegend versiegelt. Er besteht aus zwei großflächigen Parkplätzen, die im Zuge der Errichtung des östlich angrenzenden Einkaufszentrums „Bördepark“ angelegt wurden. Die Ausweisung der Stellplätze erfolgte im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens des angrenzenden Bördeparks unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Magdeburg. Diese sind jedoch aufgrund der Entfernung zu den bestehenden Nutzungen weitestgehend ungenutzt.

Die Parkplätze sind durch die Straße „Zum Bördepark“ voneinander getrennt und in einem regelmäßigen Raster mit Bäumen durchgrünt. Diese Begrünung wurde entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitergeführt.

Der gesamte Bereich des Bördeparks – sowie die nun zu überplanenden Flächen – befindet sich im hochwirksamen Leitbahnbereich für Frisch- und Kaltluftströmungen. Dieser verläuft insgesamt von Süden kommend, zwischen Eulegraben und Wiesengraben, in Richtung Stadtzentrum<sup>1</sup> und versorgt diese mit Frisch- bzw. Kaltluft. Dies ist vor allem im Hinblick auf die stadtklimatischen Entwicklungen der Magdeburger Altstadt eine wichtige Funktion um ein

---

<sup>1</sup> Klimaanalyse Magdeburg, GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting GbR, Juli 2000

Aufheizen der Stadt im Sommer möglichst zu verhindern. Dies wird im Zuge der Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 3.1).

Topographisch entwickelt sich das Gelände im Änderungsbereich von Süden in Richtung Norden mit einem leichten Gefälle von ca. 1 m.

### Angrenzende Nutzungen

Im östlich angrenzenden Einkaufszentrum „Bördepark“ befinden sich diverse Fachmärkte und Einzelhändler mit unterschiedlichen Sortimenten sowie ein Fast-Food-Restaurant. Direkt an das geplante Vorhaben eines neuen Möbelmarktes im Änderungsbereich grenzt ein bereits vorhandenes Möbelhaus.

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft der Eulegraben und im Westen die Bundesstraße 71 (Magdeburger Ring). Nördlich des Eulegrabens schließt sich das flächige Naturdenkmal Steinbruchsee an. Im südwestlichen Bereich ist derzeit ein Autohändler angesiedelt, der die umliegenden Flächen – v.a. in nördliche Richtung – als Ausstellungsfläche sowie als Kundenstellplätze nutzt. Zwischen dem Autohändler und dem südlichen Parkplatz – im Mischgebiet – befinden sich zwei zum Wohnen genutzte Gebäude sowie die dazugehörigen Gartenanlagen. Dieser Bereich wird von einer umfangreichen Begrünung umgeben, die die Wohnnutzung von den Stellplätzen und der gewerblichen Nutzung trennt.

Süd-östlich des Plangebietes, direkt im Einfahrtsbereich „Salbker Chaussee“ / „Zum Bördepark“ werden eine Tankstelle sowie eine Waschanlage betrieben.

Innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 428-1 A „Salbker Chaussee Nordseite“ befindet sich nördlich der Straße „Zum Bördepark“ ein für die Versorgung des Bördeparks errichtetes Umspannwerk. Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes sind diese Flächen jedoch nicht betroffen.

### Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 71. Diese schließt an die im Süden verlaufende Straße „Salbker Chaussee“ und weiter an die das Plangebiet erschließende Straße „Zum Bördepark“ an. Durch die Haltestelle „Bördepark-West“ im Bereich der „Salbker Chaussee“ wird der Bördepark an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Hier verbindet die Buslinie 54 den Bördepark sowie das Plangebiet mit der zentralen Umsteigehaltestelle „Porsestraße“ an der u.a. Umsteigemöglichkeiten in die S-Bahn Richtung Hauptbahnhof bestehen.

### Ver- und Entsorgung, sonstige technische Erschließung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorhanden und ist im Zuge des Verfahrens teilweise umzuverlegen. (siehe auch Kapitel 3.3).

### Emissionen / Immissionen

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass keine Immissionen zu erwarten sind, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet wären, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

### Belange der Wirtschaft

Durch die Nähe zum bestehenden Einkaufszentrum „Bördepark“ und dem hier vorhandenen Möbelhaus werden durch die Ansiedlung eines weiteren Möbelmarktes Synergieeffekte erwartet, da ein preislich divergierendes Sortiment als bisher angeboten werden soll. Durch die Neuansiedlung soll der vorhandene Standort gestärkt werden. Da das Kernsortiment aus nicht zentrenrelevantem Sortiment besteht, ist das Vorhaben mit dem Märktekonzept vereinbar. Darüber hinaus werden durch die Nachverdichtung keine zusätzlichen Flächen im Stadtgebiet für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Anspruch genommen.

### Baugrundverhältnisse (Baugrund, Grundwasser, Versickerungsfähigkeit)

Im Plangebiet stehen überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente (Lösslehm, Geschiebemergel) an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Darunter folgt das Festgestein, beginnend mit tonig verwittertem Buntsandstein.

Das Grundwasser ist i.d.R. leicht gespannt, der Ruhewasserspiegel wurde in Altbohrungen der näheren Umgebung in einem Spektrum von 1-3 m unter Gelände dokumentiert. Damit sind für eine eventuelle Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Bedingungen zu erwarten. Bei Starkregen besteht sogar die Gefahr von Staunässe. Das Regenwasser soll daher in einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der nördlich geplanten Straßenführung abgeleitet werden (siehe auch Kapitel 3.3).

Sollte dennoch eine Versickerung in Erwägung gezogen werden, können weiterführende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung dazu beitragen, Vernässungsprobleme bei einer Versickerungsvariante zu vermeiden und vorab standortgerecht prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen

hydrogeologischen Voraussetzungen des Arbeitsblatts DWA-A 138 im Plangebiet überhaupt gegeben sind.

### **3. Inhalt der Planung – Maßnahmen und Auswirkungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es ist beabsichtigt, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO festzusetzen, in dem eine abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen über 50 m, zulässig sein soll.

Der geplante Möbelmarkt soll im nördlichen Teil des Plangebietes mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf zwei Vollgeschossen sowie den dazugehörigen Lagerflächen von ca. 3.500 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Das zulässige Kernsortiment umfasst Möbel sowie Lampen bzw. Leuchten und abgepasste Teppiche. Als Randsortimente sind auf maximal 10 % bzw. 400m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet folgende Sortimente des Möbelmarktes zulässig:

- Haushaltswaren
- Bilder und Rahmen
- Heimtex
- Boutique

Der Anteil je zentrenrelevantem Randsortiment ist im Möbelmarkt auf maximal 150 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche beschränkt, um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Dadurch soll auch gewährleistet werden, dass nicht eines der Randsortimente verstärkt, bspw. auf den gesamten zulässigen 400 m<sup>2</sup>, angeboten wird.

Die Art der baulichen Nutzung ist auf die in § 11 (3) BauNVO genannten Nutzungen beschränkt.

Innerhalb des Plangebiets gilt gemäß § 17 BauNVO für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4.

Um die Leitbahnfunktion für Frisch- und Kaltluftströmungen des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen und um die geplante Neubebauung in die Umgebung und die Bestandsbebauung einzufügen, sind in dem geplanten Sondergebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich werden die Gebäude auf 83,0 m ü.N.N. begrenzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 11 m. Zudem wird der südliche Bereich von Hochbauten frei gehalten, so dass die in Kapitel 2.3 erwähnte Kaltluftschneise soweit wie möglich freigehalten wird.

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

### Stellplatzbegrünung

Zur Begrünung der Stellplatzanlagen ist ein standortgerechter Baum (z.B. Esche, Ahorn) je sechs ebenerdige Stellplätze zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um die Planung dem Bestand anzupassen sind darüber hinaus pro 500 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche 3 großkronige und 4 mittelkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Als Baumarten sind Bäume gemäß der aktuellen Straßenbaum GALK-Liste zu verwenden.

### **3.2 Belange des Verkehrs**

Der Möbelmarkt sowie die erforderlichen Lagerflächen sind im Norden des Plangebietes geplant. Die Warenanlieferung sowie die Warenabholung für die Kunden erfolgt auf der Nordseite der Gebäude. Dazu wird ein Teilbereich der bestehenden Straße „Zum Bördepark“ (auf den Flurstücken 10149, 10152 und 10157, der Flur 609) im Zuge eines Entwidmungsverfahrens in Richtung Norden verlegt und wieder als öffentliche Verkehrsfläche (auf den Flurstücken 10149, 22/4, 21/10, 21/12 und 18/14, der Flur 609) festgesetzt und an die vorhandene innere Erschließungsstraße angeschlossen. Außerdem sind mit der Umverlegung der Straße auf den angrenzenden privaten Grundstücken (Flurstück 10148, 10150, 10151, 10153 und 18/14, der Flur 609) die Beleuchtungsanlagen rückzubauen und die in den Grundbüchern eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu löschen. Der bestehende Kfz-Betrieb soll weiterhin von Norden über die zu verlegende öffentliche Verkehrsfläche und ein sich daran anschließendes Teilstück einer privaten Verkehrsfläche erschlossen werden. Bei dieser privaten Verkehrsfläche handelt es sich um einen Teil der ehemaligen öffentlichen Verkehrsfläche, der umzuwidmen ist.

Die erforderlichen Stellplätze sollen weitestgehend vor dem Möbelmarkt - südlich des Gebäudes - angeordnet werden. Diese sind über die bereits vorhandene Einfahrt im Kreuzungsbereich „Salbker Chaussee“/ „Zum Bördepark“ zu erreichen.

Der Möbelmarkt soll zum Teil auf einer Stellplatzanlage angrenzender Einzelhandelsbetriebe errichtet werden. Bei den entfallenden Stellplätzen handelt es sich nicht um betriebsnotwendige Stellplätze, so dass nach wie vor der Stellplatzdarf für das gesamte Einkaufszentrum gedeckt werden kann.

Durch die Haltestelle „Bördepark-West“ im Bereich der „Salbker Chaussee“ wird der Bördepark an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Hier verbindet die Buslinie 54 den Standort über die zentrale Umsteigehaltestelle „Porsestraße“ mit der Innenstadt. Im Zuge der Fertigstellung der Streckenverlängerung der Straßenbahn ist nun auch eine direkte Verbindung zwischen Bördepark und Stadtzentrum vorhanden.

### **3.3 Ver- und Entsorgung, Sonstige technische Infrastruktur**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im Bestand einer vorhandenen Einzelhandelsagglomeration handelt, sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden.

Westlich der Straße Zum Bördepark befindet sich eine Gasversorgungsleitung (MD-Leitung OD 160 PW). Diese wird von der Planung nicht berührt und die entsprechend erforderlichen Schutzabstände werden eingehalten.

Darüber hinaus verlaufen in der Straße „Zum Bördepark“ und damit durch das geplante Baufeld zwei Wasserversorgungsleitungen sowie diverse Elektroleitungen die im Zuge der Planung in die neue Straßenführung nördlich des geplanten Gebäudes umverlegt werden müssen. Für eine der Wasserversorgungsleitungen wird zudem eine entsprechend dingliche Sicherung erforderlich.

Im Zuge der Planung werden die bislang versickerungswirksam ausgebildeten Stellplätze durch den Gebäudeneubau überbaut. Dadurch kommt es zu einer Erhöhung der abflussrelevanten Flächenversiegelung. Derzeit wird der Bereich des Plangebietes im Trennsystem entwässert.

Eine aktuelle Leistungsabschätzung für den vorhandenen Regenwasserkanal „Zum Bördepark“ offenbart eine Auslastung des Kanals. Eine Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den vorhandenen Kanal ist daher nicht möglich. Die Regenwasserableitung der Gebäudefläche hat über einen neuen Regenwasserkanal in dem neuen umzuverlegenden Straßenabschnitt zu erfolgen. Da der Schmutzwasserkanal „Zum Bördepark“ partiell im Einstau arbeitet ist im Zuge der Planung eine Rückstausicherung nachzuweisen. Zusätzlich wird auch hier die Anpassung des Schmutzwasserkanals im Zuge der Umverlegung des Straßenabschnitts erforderlich.

## **4. Sonstige Planungs- und Entscheidungsrelevante Aspekte**

### Flächenbilanzierung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,8 ha. Diese teilen sich in folgende Nutzungen auf:

SO-Fläche	ca. 1,62 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,18 ha

## Finanzierung / Folgekosten

Alle möglichen Kosten für die Entwicklung des Plangebietes, bspw. Erschließungskosten, Kosten für Ver- und Entsorgung des Plangebietes etc., werden durch den Investor / Bauherrn getragen.

## Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 A „Salbker Chaussee Nordseite“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 428-1 A ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

## **5. Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da die zulässige Grundfläche geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, ist gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls auf erhebliche Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens nicht erforderlich.

### Artenschutz

Die Erstellung eines Artenschutzberichtes<sup>2</sup> erfolgte im Zuge des Verfahrens.

Die im Zuge der Potenzialabschätzung für den Geltungsbereich des Vorentwurfs zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1A der Landeshauptstadt Magdeburg, Salbker Chaussee Nordseite, Teil A ermittelten Artenvorkommen aus den Gruppen der Amphibien, Vögel sowie Säugetiere wurden hinsichtlich der speziellen Betroffenheit durch Schädigungs- und Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft und bewertet (Relevanzprüfung). Entsprechend der Relevanz der einzelnen Arten ergab sich ein Artenspektrum, welches artenbezogen (Arten nach Anhang IV FFH-RL bzw. Artikel 1 VSchRL, ASL ST, 2008) bzw. artengruppenbezogen (Arten nach Artikel 1 VSchRL) gesondert in der Konfliktanalyse betrachtet wurde. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 12 Vogelarten untersucht.

Insgesamt wurden für 11 Vogelarten aus zwei Gilden in der artengruppenbezogenen Betrachtung mögliche Schädigungstatbestände und für eine Vogelart mögliche Schädigungs- und Störungstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ermittelt.

---

<sup>2</sup> Artenschutzbeitrag zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1A (Vorentwurf). Landeshauptstadt Magdeburg. Salbker Chaussee, Nordseite, Teilbereich A. Büro Karten Obst. Landschafts- und Freiraumplanung. Halle, 08.07.2013

Um ein Eintreten dieser Verbotstatbestände zu verhindern, formuliert der Artenschutzbericht die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen:

*Maßnahme VASB1: Einhaltung von Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung.*

Durch eine Beschränkung des Zeitraumes der Baufreimachung erfolgt der Schutz der nach Anhang IV der FFH-RL und Artikel 1 VSchRL streng geschützten Arten.

Die Rodung der Gehölzbestände ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar und das Abschieben der Vegetationsdecke sowie des Oberbodens nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. September und dem 28. Februar zulässig.

*Maßnahme VASB2: Bauvorauslaufende Prüfung der überbaubaren Fläche auf Brutvorkommen*

Die Maßnahme dient der Vermeidung des Verbotstatbestandes Töten/ Verletzen vom Feldsperling während der Baufreimachung. Von der Maßnahme profitiert weiterhin die Gilde der ungefährdeten gehölzbewohnenden Arten, die Gilde der ungefährdeten gehölzbrütenden Arten, deren Vorkommen im ausgewiesenen Baubereich bei Durchführung der Baufreimachung durch Umsetzung der Maßnahme vermieden wird.

Vor Baubeginn ist die gesamte überbaubare Fläche auf Brutvorkommen von Brutvögeln mittels Begehung durch einen Fachkundigen zu untersuchen. Sollten dabei Brutvorkommen entdeckt werden, ist jegliche Bautätigkeit bis einschließlich zum 31.08. unzulässig.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der genannten artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Damit die Durchführung gewährleistet werden kann, werden die Maßnahmen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 A als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits heute als Gewerbeflächen festgesetzt sind. Eine Ausdehnung der planungsrechtlich gesicherten Flächen in den angrenzenden Landschaftsbereich des Eulengrabens erfolgt nicht.

Da es sich bei dem Änderungsbereich überwiegend um planungsrechtlich bereits bebaubare Gewerbeflächen handelt, erfolgt durch die Planungsmaßnahme kein zusätzlicher Eingriff in

Grund und Boden, der das Maß an bereits heute nutzbaren Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überschreitet.

Durch die geplante Umverlegung der öffentlichen Verkehrsfläche in Nähe der nördlichen Plangebietsgrenze werden in Teilen bestehende Stellplatzanlagen bzw. nicht überbaubare Teile des Gewerbegebietes überplant. Der vorhandene Gehölzbestand am nördlichen Plangebietsrand wird gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Die auf den Stellplätzen erbrachten Baumpflanzungen sind Bestandteil der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan 428-1A verursachten Eingriff in Natur und Landschaft. Durch das beabsichtigte Vorhaben kommt es zu einer Umorganisation der Stellplatzanordnung und damit wahrscheinlich auf zum Verlust einiger der vorhandenen Bäume der Stellplatzbegrünung.

Wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird auch im Rahmen der Änderung eine Festsetzung zur Stellplatzbegrünung (Verhältnis 6:1) aufgenommen. Darüber hinaus wurde eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass ausgefallene Gehölze zu ersetzen sind.