

Vorprüfung des Einzelfalls

I Grundlagenermittlung

1. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Der Landeshauptstadt Magdeburg liegt der Antrag eines Investors zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ vor. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Sudenburg und umfasst ca. 3,9 ha.

Anlass ist die Absicht, Bauplanungsrecht auf Abrissflächen zu schaffen. Beabsichtigt ist die Ansiedlung eines Baumarkts und ergänzender kleinteiliger Nutzungen (Tankstelle, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie).

2. Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation

2.1 bestehende Baurechtssituation

Der Geltungsbereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ befindet sich teilweise (ca. zwei Drittel der Fläche) innerhalb des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 341-2 „Brenneckestraße West“. Der einfache B-Plan trifft ausschließlich Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Absatz 2 a Baugesetzbuch (BauGB). Für die Teilfläche des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 schließt der einfache B-Plan Nr. 341-2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus.

2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich zwischen der Kleingartenanlage „Klinke“ im Norden und der Brenneckestraße im Süden. Im Osten grenzen das Gewässer Klinke und die Verkehrsanlage „Magdeburger Ring“ an. Im Westen reicht das Gebiet bis an die Salzmannstraße bzw. an eine dort anliegende gewerbliche Bestandsnutzung. Zielstellung ist die Schaffung von Baurecht für einen Baumarkt. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 11 680 m². Der Baukörper selbst soll im nördlichen Bereich des Plangebiets angeordnet werden. Zwischen dem Gebäude und der Brenneckestraße sind Parkplätze und ergänzende kleinteilige Gewerbebauten vorgesehen (Tankstelle, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie).

3. Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes

Lage:

Stadtteil Sudenburg, nördlich der Brenneckestraße, zwischen Salzmannstraße und Magdeburger Ring

angrenzende Bebauung:

- im Norden: Kleingärten, Tennisplätze eines Sport- und Freizeitcenters,
- Osten: Magdeburger Ring, großflächige Kleingartenanlagen, Gewerbe (u. a. SB-Markt),
- im Westen: Autohandel (Ostseite Blankenburger Straße), Brachfläche, Kleingärten, Sportstadion (Westseite Salzmanstraße,
- im Süden: Brenneckestraße, Kleingärten.

Geltungsbereich: 38 941 m²

Fläche nach § 13 a Abs. 1 BauGB: ca. 12 290 m²

Bestehende Nutzungen:

<u>Siedlung</u>	keine direkt angrenzenden Siedlungsbereiche, Gewerbe an der Westgrenze
<u>Erholung</u>	Kleingärten (an der Nordgrenze, im Osten, Süden und Westen durch Verkehrsanlagen getrennt),
<u>Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft</u>	keine
<u>Verkehr</u>	Salzmanstraße, Brenneckestraße, (Haupterschließung des Plangebietes), Magdeburger Ring mit Anbindung an die Brenneckestraße,
<u>Ver- und Entsorgung</u>	Ver- und Entsorgungstrassen sind in der Salzmanstraße und in der Brenneckestraße vorhanden.

Bestehende Schutzausweisungen:

<u>Natur und Landschaft</u>	keine
<u>Gehölzschutz</u>	kleinere Gehölzbestände und Einzelgehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen
<u>Wasserrecht</u>	keine
<u>Denkmalschutz</u>	keine

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 oder stellt Abbruchgelände dar. Die vorhandenen Gehölzflächen und Einzelgehölze sind von mittlerer Qualität.

Kultur- und Sachgüter:

<u>Kulturgüter</u>	keine
<u>Sachgüter</u>	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Gebäude,

Mensch:

<u>Wohnfunktion</u>	im Geltungsbereich bzw. direkt angrenzend keine, nördlich der geplanten Erweiterungsfläche vereinzelte Wohnbebauung
<u>Arbeitsfunktion</u>	im Geltungsbereich in untergeordnetem Maß vorhanden,
<u>Erholungsfunktion</u>	im Geltungsbereich keine, an der Nordgrenze Kleingärten.

4. Angaben zur Bevölkerung

Der Stadtteil Sudenburg entstand Anfang des 19. Jahrhunderts. Die planmäßige Anlage mit dem schachbrettartigen Grundriss der Straßen und Wohnquartiere und dem Ambrosiusplatz als Mittelpunkt prägen noch heute maßgeblich das Bild. Die überwiegend städtische Bebauung stellt sich sehr vielfältig dar. Neben einzelnen Zeitzeugen aus der Entstehungszeit (Ackerbürgerhäuser) sind alle folgenden bauzeitlichen Epochen ablesbar. Besonders umfangreich sind gründerzeitliche Blockrandbebauungen, der genossenschaftliche Siedlungsbau der 1920er Jahre und Wohnungsbau aus der DDR-Zeit vertreten. Die Halberstädter Straße ist die Hauptachse des Stadtteils. An ihr befindet sich das Geschäftszentrum. Die Bausubstanz wurde in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten umfangreich aber nicht flächendeckend saniert. Der Zustand ist sehr gemischt und weist deutliche Unterschiede auf. Die Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung ist gut. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird durch die Einzelhandelseinrichtungen an der Halberstädter Straße und einzelne, dezentral gelegene Lebensmittelmärkte abgedeckt. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls vorhanden (Schulen, Kindereinrichtungen, Kulturangebote). Das Plangebiet und die künftige Erweiterungsfläche erstrecken sich am südlichen Rand von Sudenburg. Ausgehend vom Gelände der ehemaligen Zuckerraffinerie am Südende der Halberstädter Straße wird die Nordseite der Brenneckestraße durch einen breiten gewerblich genutzten Geländestreifen geprägt. Die dort vorhandenen Industrie- und Gewerbebrachen wurden beräumt und sollen nunmehr neu bebaut werden.

5. Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall

Der Bebauungsplan erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen, die § 13a 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.

Die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 12 300 m². Der Vorhabenträger beabsichtigt, über ein gesondertes Planverfahren als 2. Bauabschnitt ein benachbartes Gelände als Standort für Möbel-/ Einrichtungshäuser zu entwickeln. Die Grundfläche soll dort ca. 13 800 m² betragen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die Summe der in beiden Abschnitten zu schaffenden Grundfläche (ca. 26 100 m²) überschreitet die dort angeführte Bemessungsgrenze von 20 000 m². In Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist deshalb eine 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

Ein Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in nachgeordneten Zulassungsverfahren wird durch den rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 341-2 „Brenneckestraße West“ vorgegeben.

Der B-Plan schließt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem „Magdeburger Märktekonzept“ aus.

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ hält diesen Rahmen ein. Möbel und Baustoffe stellen keine zentrenrelevanten Sortimente dar. Im „Magdeburger Märktekonzept“ ist die Höhe der in Möbelhäusern bzw. Baumärkten üblicherweise vorhandenen zentrenrelevanten Randsortimente geregelt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 als gewerbliche Baufläche, das Erweiterungsgebiet als gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan muss geändert werden (Sondergebiet Einzelhandel).

1.2.2 andere Pläne und Programme

Die Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 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. 341-3.1 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:

Immissionsschutz (Schall)

- Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung (Verkehrslärm),
- Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld durch geeignete planerische Festsetzungen

Landschafts- / Ortsbild

- Schaffung der Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Steuerung der verträglichen Einordnung der Neubebauung im Hinblick auf erhaltenswerten geschützten Baumbestand

Grünflächen, Natur und Landschaft

- 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

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Brenneckestraße 42 und das Betriebsgelände des ehemaligen Metall- und Gestellbaus. Für die Brenneckestraße 42 liegt ein Altlastenverdacht vor, der im Vorfeld zu klären ist. Die Flächen des ehemaligen Metall- und Gestellbaus sind als archivierte Flächen registriert.

Die ursprünglich vorhandene Bebauung wurde unter Aufnahme bekannter Bodenbelastungen zurückgebaut. Die Verfüllung erfolgte mit Recyclingmaterial (teilweise 3,50 m mächtige Auffüllung).

Das Grundwasser ist flächendeckend mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) belastet und muss weiter überwacht werden (Grundwassermessstellen). Ein Übertritt der Lösungsmittelbelastung im Grundwasser über die Bodenluft in die Raumluft infolge der Baumaßnahmen (Gründungsarbeiten) muss verhindert werden. Dafür ist im Zuge der Vorplanung eine mögliche Schutzgutgefährdung gutachterlich zu bewerten. Im Ergebnis kann sich die Notwendigkeit baulicher Abwehrmaßnahmen ergeben.

Im Bereich geplanter Grünflächen ist die Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außerhalb der bekannten Kontaminationsbereiche Auffälligkeiten im Untergrund auftreten, die zu einem weiteren Untersuchungs- und Sanierungsbedarf führen. Für die genannten Flächen wurde ein Freistellungsbescheid nach Umweltraumengesetz erteilt.

Auf dem als Erweiterungsfläche vorgesehenen Gelände (ehemals Gubelas) wurde in den Jahren 2012 und 2013 eine Quellensanierung durch Bodenaustausch vorgenommen. Die Maßnahmen wurden behördlich überwacht.

1.4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. 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 (Brenneckestraße, Kundenparkplatz). Das Auftreten von Gewerbelärm (Lüftungsanlagen oder ähnl.) in Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung dürfte nachrangig sein. Über eine schalltechnische Untersuchung müssen deren Höhe und die möglichen Auswirkungen untersucht werden. Zu betrachten sind dabei die Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (Kleingärten, Wohnbebauung Nordseite Walmbergsweg für den 2. Bauabschnitt). Anhand der ermittelten Schallpegel sind geeignete Festsetzungen zu treffen, welche die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für schützenswerte Nutzungen gewährleisten.

1.4.4 Regenwasserbeseitigung

Dem Grundsatz folgend, dass der Versickerung des Niederschlagswassers der Vorrang vor dessen Ableitung einzuräumen ist, muss ein Entwässerungskonzept erstellt werden, welches u. a. im Hinblick auf die Altlastensituation die Möglichkeit der Anordnung von Versickerungsanlagen prüft. Dabei sind Extremniederschläge zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung des angrenzenden Gewässers II. Ordnung (Klinke) ist sicherzustellen.

1.4.5 Grünflächen und Gehölze

Das Plangebiet weist nur im nordöstlichen Bereich eine nennenswerte zusammenhängende Gehölzfläche auf. Darüber hinaus sind Einzelbäume bzw. kleinere Baumgruppen vorhanden. Der Bestand muss erfasst und bewertet werden. Ziel ist der möglichst umfassende Erhalt des Baumbestandes und seine Integration in die Planung des Vorhabens.

Auf dem Kundenparkplatz des Sondergebietes Einzelhandel werden in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt. Die Quote (Baum pro Anzahl Stellplätze) wird im Bebauungsplan geregelt.

1.4.6 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. 341-3.1 wird eine vormals baulich genutzte Fläche wieder nutzbar gemacht. Es werden keine neuen Eingriffe im Sinne des BNatSchG vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig wären. Unabhängig davon ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg anzuwenden. Für Gehölze, die zum Vollzug des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, 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. 341-3.1 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 seit Anfang des letzten Jahrhunderts industriell genutzt. Der Betrieb wurde zu Beginn der 1990er Jahre eingestellt. Von 1999 bis 2008 wurde das vollständig bebaute und versiegelte Betriebsgelände bis auf das Grundstück Brenneckestraße 42 in mehreren Etappen beräumt und bekannte Bodenbelastungen entsorgt. Das Gelände liegt seitdem brach. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Es werden neue Nutzungen ermöglicht, die auf Dauerhaftigkeit und Langfristigkeit angelegt sind. Die Auswirkungen einer Bebauung sind nicht mehr umkehrbar.

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. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ 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- und Arbeitsverhältnisse zählt insbesondere der Schutz sensibler Nutzungen vor Emissionen. Es wird deshalb eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um geeignete Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Erholungsflächen (Kleingartenanlagen, Wohnbebauung Walmbergsweg für den 2. Bauabschnitt) zu ermitteln. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ beschränkt. Sie werden auf Grund der vorliegenden Gegebenheiten (gewerbliche Abbruchflächen) als nicht erheblich eingeschätzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch Lärm, sind außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten (Kleingärten, Wohnbebauung Walmbergsweg für den 2. Bauabschnitt). 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
	<u>besondere natürliche Merkmale</u>	Überwiegend keine, da das Gebiet vollflächig anthropogen überprägt ist. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine zusammenhängende Gehölzfläche. Über das Gelände verteilt gibt es einzelne Bäume bzw. kleinere Baumgruppen.
	Bedeutung	Der Bewuchs im nordöstlichen Abschnitt prägt den Gewässerverlauf (Klinke).

	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	<p>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.</p> <p>Es 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.</p>
	<u>kulturelles Erbe</u>	Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht zu erwarten.
	Bedeutung	Ohne Bedeutung
	Sensibilität	Keine Sensibilität erkennbar.
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen / Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand

		nicht zu erwarten.
	Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Keine Auswirkungen
	<u>Intensität der Bodennutzung</u>	Sehr hoch, vollständig anthropogen überprägt. Zum Teil noch Bebauung vorhanden.
	Bedeutung	Hoch im Sinne des Städtebaus, in Bereichen die innerstädtisches Bauland sind.
	Sensibilität	Aufgrund der Vorbelastungen (bestehende Bebauung / Abbruchflächen / Auffüllungen) gering.
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen / Grenzwerten	Archivierte Fläche im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg. Es wurden zu Beginn der Untersuchungen deutliche Überschreitungen an LHKW-Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers festgestellt. Die Schadstoff-Konzentrationen lagen teilweise erheblich über den geltenden Richt- und Grenzwerten. Aktuelle Angaben liegen nicht vor. Aufgrund der dazwischenliegenden erheblichen Zeitspanne ist von einer Veränderung der Situation auszugehen. Das Grundwasser ist weiter zu überwachen. Es ist mit einem erneuten Untersuchungsbedarf und weiteren Sanierungsvorgaben im Rahmen des Planverfahrens bzw. der Bauausführung zu rechnen.
	Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Neubebauung, Versiegelung von vormals bebauten Abbruchflächen, dadurch Aufwertung der

		städtebaulichen Situation, keine Erhöhung der Bodennutzungsintensität; intensive Behandlung der Altlastenproblematik, keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten
--	--	--

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ 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	voraussichtlich keine Betroffenheit

	sind	(Prüfungserfordernis)
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.	keine 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 Baurecht für ein Sondergebiet Einzelhandel vorbereitet. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für angrenzende schutzwürdige Nutzungen (Kleingärten) ist zu beachten. Die Steuerung erfolgt über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ vor. Anlass für die Aufstellung sind die Bauungs- und Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers. Zielsetzung ist die Errichtung eines Sondergebietes Einzelhandel (Baumarkt, Tankstelle, ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) auf einem Abbruchareal. In einem zweiten Bauabschnitt ist eine Erweiterung auf einem unmittelbar benachbarten Areal durch Einrichtungs- und Möbelhäuser geplant.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtteils Sudenburg. Es umfasst eine Fläche von 3,9 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 unter Einbeziehung des

künftigen 2. Bauabschnitts (enger räumlicher, zeitlicher und inhaltlicher Zusammenhang beider Plangebiete) mit 2,61 ha mehr als 2 ha 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. 341-3.1 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.

Zu beachten sind außerdem die Ergebnisse der voraussichtlich durchzuführenden Aktualisierung der Untersuchungen zur Belastung von Boden und Grundwasser.