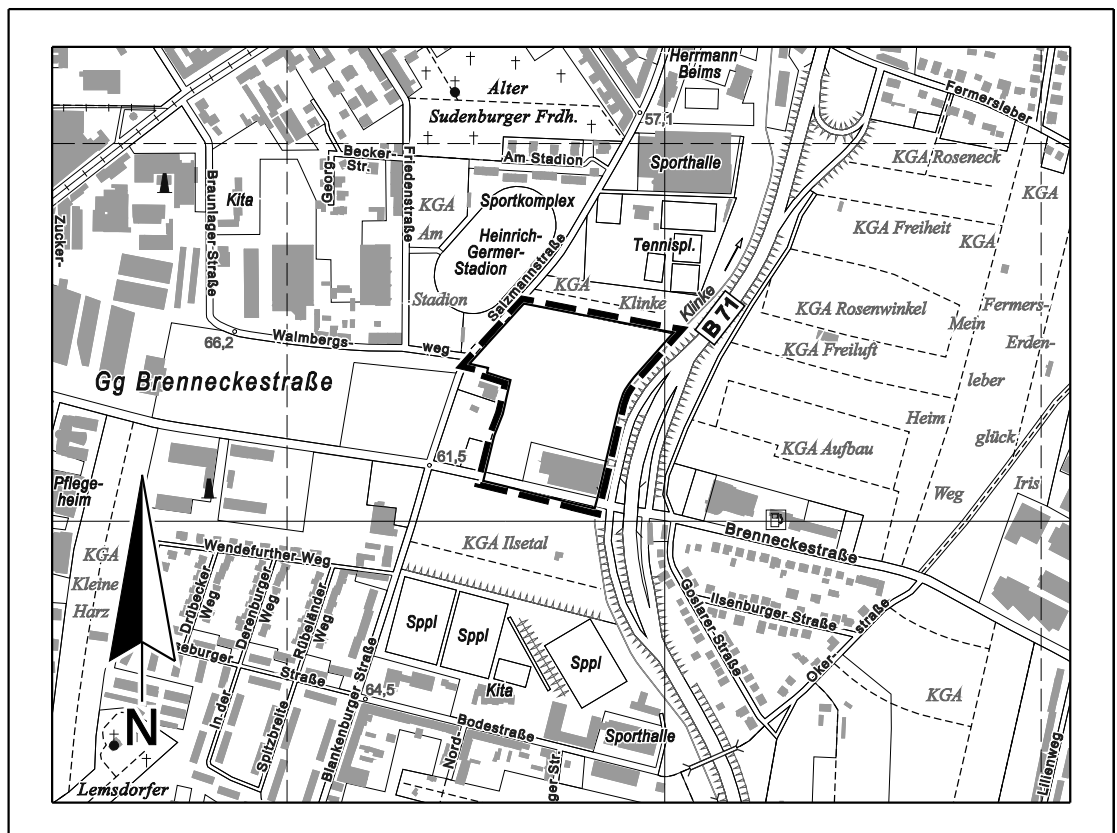


## Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 341-3.1

### FACHMARKTZENTRUM BRENNECKESTRASSE

Stand: September 2015



Planverfasser:

Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung

Dipl. Ing. J. Funke

Abendstraße 14a

39 167 Irxleben

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2015

**Begründung zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 341-3.1. "Fachmarktzentrum Brenneckestraße"  
Landeshauptstadt Magdeburg**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
0.	Rechtsgrundlagen	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
1.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.3.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB	6
2.	Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	8
2.1.	Lage in der Stadt	8
2.2.	Größe des Geltungsbereiches	8
2.3.	Ziele der Raumordnung	9
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Magdeburger Märktekonzept	10
2.5.	Nutzungen im Plangebiet	11
2.6.	Boden, Geländeverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie	11
3.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	13
3.1.	Art der baulichen Nutzung	13
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	15
3.4.	Straßenverkehrsflächen	16
3.5.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
4.	Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	17

5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	17
5.1.	Erschließung	17
5.1.1.	Verkehrerschließung	18
5.1.2.	Ver- und Entsorgung	18
5.2.	Wirtschaftliche Belange	19
5.3.	Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	19
5.3.1.	Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	19
5.3.2.	Belange der Abfallbeseitigung	20
5.3.3.	Belange der Lärmbekämpfung	20
6.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf private Belange	21
7.	Flächenbilanz	21

## **0. Rechtsgrundlagen**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit der Fertigstellung des Anschlusses der Brenneckestraße an den Magdeburger Ring durch vier Auffahrtsrampen im Jahr 2012 wurde die verkehrliche Bedeutung der Brenneckestraße als Zubringer zum Magdeburger Ring deutlich aufgewertet. Hierdurch entstand an der Brenneckestraße ein innerörtlicher Standort mit hervorragender Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr.

Die spontane Nachfrage des Standortes durch Einzelhandelsbetriebe veranlasste die Landeshauptstadt Magdeburg im Jahr 2008 zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes 341-2 Brenneckestraße-West, dessen Planungsgegenstand die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage des Magdeburger Märktekonzeptes 2007 ist. Er dient der Vermeidung von Funktionsverlusten des Stadtteilzentrums Halberstädter Straße durch die Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an den verkehrlich gut angebundenen Standort an der westlichen Brenneckestraße. Gleichwohl wird die besondere Eignung des Standortes an der Brenneckestraße für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment erkannt und diese ausdrücklich zugelassen.

Der Vorhabenträger, eine Bauherrengemeinschaft aus Andreas Osterland, Projektentwicklungen, Magdeburg und GSP Gesellschaft für Projektentwicklung und Management mbH, Hameln, beabsichtigt, zunächst den Ostteil dieses Standortes Brenneckestraße - West zu entwickeln. Auf der Fläche, die im Süden von der Brenneckestraße, im Westen von der Blankenburger Straße / Salzmannstraße, im Norden von der Kleingartenanlage Klinke e.V. und im Osten von der Klinke und dem Magdeburger Ring begrenzt wird, sollen ein Baumarkt und weitere kleine Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben angesiedelt werden. Das

Vorhaben wird unter der Bezeichnung Fachmarktzentrum Brenneckestraße geführt. Es bildet den ersten Bauabschnitt des östlich und westlich der Blankenburger Straße geplanten „Fachmarktzentrams Bauen, Renovieren und Wohnen“.

Nachdem in den letzten Jahren mehrere Baumärkte in Magdeburg geschlossen wurden, soll der Wettbewerb der Anbieter im Baumarktbereich wieder belebt werden. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 20 Millionen EUR. Insgesamt ist die Schaffung von ca. 150 Arbeitsplätzen in Voll- und Teilzeit vorgesehen.

Das Gesamtkonzept eines „Fachmarktzentrams Bauen, Renovieren und Wohnen“ soll durch eine Kombination überregional filialisierender, großflächiger Spezialanbieter eine bisher in Magdeburg an einem Standort nicht vorhandene Angebotsbreite und Sortimentstiefe im Bereich Bauen, Renovieren, Wohnen ermöglichen. Durch eine räumliche Konzentration von Anbietern an einem innerstädtisch gelegenen Standort, der hervorragend an das Hauptverkehrsnetz für den Individualverkehr angebunden, gut mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV oder zu Fuß erreichbar ist, soll der Verkehrs- und Wegeaufwand im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" minimiert werden.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat auf Grundlage des Magdeburger Märktekonzeptes die Vereinbarkeit des Einzelhandelsvorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Stadt geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben das Einzelhandelsangebot im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich sinnvoll und städtebaulich geordnet ergänzt und mit den Zielen der Stadt zur Entwicklung des Einzelhandels vereinbar ist. Das Vorhaben dient den Belangen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB. Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit spezialisierten Sortimenten besonders geeignet. Ein städtebauliches Erfordernis für die Planung ist gegeben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, durch den Einsatz moderner Heizungs-, Lüftungs- und Beleuchtungsanlagen, verbunden mit der Nutzung regenerativer Energiequellen einen nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb der Anlage zu gewährleisten. Vorgesehen ist eine Energiegewinnung durch Photovoltaikmodule auf begrünten Dächern und gegebenenfalls die Beheizung über ein Blockheizkraftwerk. Das Vorhaben entspricht somit auch den Zielen der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen des Vorhabens "Magdeburg energieeffiziente Stadt - Modellstadt für erneuerbare Energien (MD-E<sup>4</sup>)".

Das Vorhaben ist derzeit am Standort nicht zulässig. Es befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341-2, dieser regelt jedoch nur Vorhaben, die gemäß § 34 BauGB bereits zulässig sind. Das Vorhaben benötigt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ein festgesetztes Sondergebiet. Es ist nach § 34 BauGB nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Das Vorhaben wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit erforderlich, wenn das Vorhaben umgesetzt werden soll.

## 1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist zu sichern.

Das Plangebiet umfasst daher neben dem Vorhaben die Erschließungsanlagen. Da die Brenneckestraße durch eine Rechtsaus- und -einfahrspur und eine Linksabbiegespur aufgeweitet werden muss, ist sie im betreffenden Abschnitt mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 4536 und 5004/4
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341-1 Straßenbau Brenneckestraße
- im Süden durch die Südgrenze der Brenneckestraße
- im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 10424, 10422, 10420, 10370 (teilweise), die Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 10366 und die Ost und die Nordgrenze des Flurstücks 10371, nach Norden die Ostgrenze der Salzmanstraße (alle Flurstücke Flur 354, Gemarkung Magdeburg)

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke:

4543, 4545, 4546, 4549, 10002, 10003, 10004, 10006, 10007, 10009, 10109, 10215, 10372, 10421, 10423, 10425 (alle Flurstücke Flur 354, Gemarkung Magdeburg).

Die vorstehenden Flurstücke sind im Besitz des Vorhabenträgers.

Weiterhin einbezogen wurde die Verkehrsfläche der Brenneckestraße im angrenzenden Abschnitt der Spuraufweitung Flurstücke 6505 (teilweise), 10214, 6534/3 (teilweise). Die Flurstücke stehen im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Weiterhin sind die im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Bebauungspläne zu beachten. Dies sind:

- einfacher Bebauungsplan Nr. 341-2 Brenneckestraße-West  
rechtsverbindlich seit Februar 2009

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341-2 Brenneckestraße-West umfasst im Plangebiet die Flurstücke 4543, 4545, 4546, 4549, 10002, 10003, 10004, 10006, 10007, 10009, 10109, 10215, 10421, 10423, 10425 und damit alle Flurstücke des Sondergebietes mit Ausnahme des Flurstücks 10372, das außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB für die nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen. Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan bewirkt, dass im Plangebiet auf Grundlage des § 34 BauGB keine Zulässigkeiten mehr gegeben sind, sondern über die Zulässigkeiten nach § 30 BauGB zu entscheiden ist, wird der Bebauungsplan 341-2 Brenneckestraße-West für den Teilbereich, der durch den neuen Bebauungsplan überplant wird, funktionslos und somit teilunwirksam. Einer formellen Aufhebung bedarf es nicht. Eine Aufhebung ist

städtebaulich nicht sinnvoll, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan bei Nichtdurchführung des Vorhabens aufzuheben ist. Die Sicherungsfunktion des Bebauungsplanes Nr. 341-2 zur Steuerung des Einzelhandels wäre dann wieder erforderlich. Die Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 341-2 tritt für diesen Fall wieder in Kraft.

- **Bebauungsplan Nr. 341-1 Straßenbau Brenneckestraße**  
Der Bebauungsplan grenzt im Osten an das Plangebiet. Er setzt angrenzend das Gewässer Klinke und die nordwestliche Auffahrtsrampe zum Magdeburger Ring fest.

Angrenzende Nutzungen:

- im Nordwesten die Kleingartenanlage Klinke e.V.
- im Osten die Klinke, östlich die Nordwestrampe der Auffahrt zum Magdeburger Ring
- im Süden die Kleingartenanlage Ilsetal e.V.
- im Westen ein Kfz-Handelsbetrieb zwischen der Blankenburger Straße und dem Plangebiet
- im Nordwesten die Salzmannstraße und westlich davon das Heinrich- Germer-Stadion

### **1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB**

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem bisher nicht zulässige Nutzungsmöglichkeiten für die Nutzungsbrachen im Plangebiet eröffnet werden. Das Plangebiet war bis zum Abbruch der Gewerbebauten zwischen 1999 und 2008 dicht mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der durch den Abbruch entstandenen Brachflächen. Die Steuerung des Einzelhandels ist ebenfalls eine wesentliche Aufgabe der Innenentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne anwendbar.

zu Punkt 1)

Das Vorhabengebiet umfasst Bauflächen im Umfang von 38.501 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 können ca. 23.101 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden. Dies übersteigt den Vorprüfungswert von 20.000 m<sup>2</sup>. Es wurde daher ein Vorprüfung des Einzelfalls (DS 0040/15 Anlage 2) durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

*"Im Rahmen der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Kriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB abgearbeitet. Dabei wurden die Anwendbarkeit des § 13a 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."*

Dieses Kriterium ist somit erfüllt.

zu Punkt 2)

Das geplante Vorhaben unterliegt gemäß Punkt 18.6.1. i.V.m. Pkt. 18.8. der Anlage 1 des UVPG der allgemeinen Vorprüfung in Bezug auf Umweltauswirkungen. Es befindet sich im Innenbereich und fällt somit nicht unter die verbindliche Prüfungspflicht gemäß Punkt 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG. Die Vorprüfung (vergleiche Punkt 1) hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Die Auswirkungen des Gebietes umfassen bezüglich der unmittelbaren Auswirkungen nur die angrenzenden Flächen und bezüglich der Verkehrsauswirkungen die Anbindung an den Magdeburger Ring. Innerhalb dieses Wirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

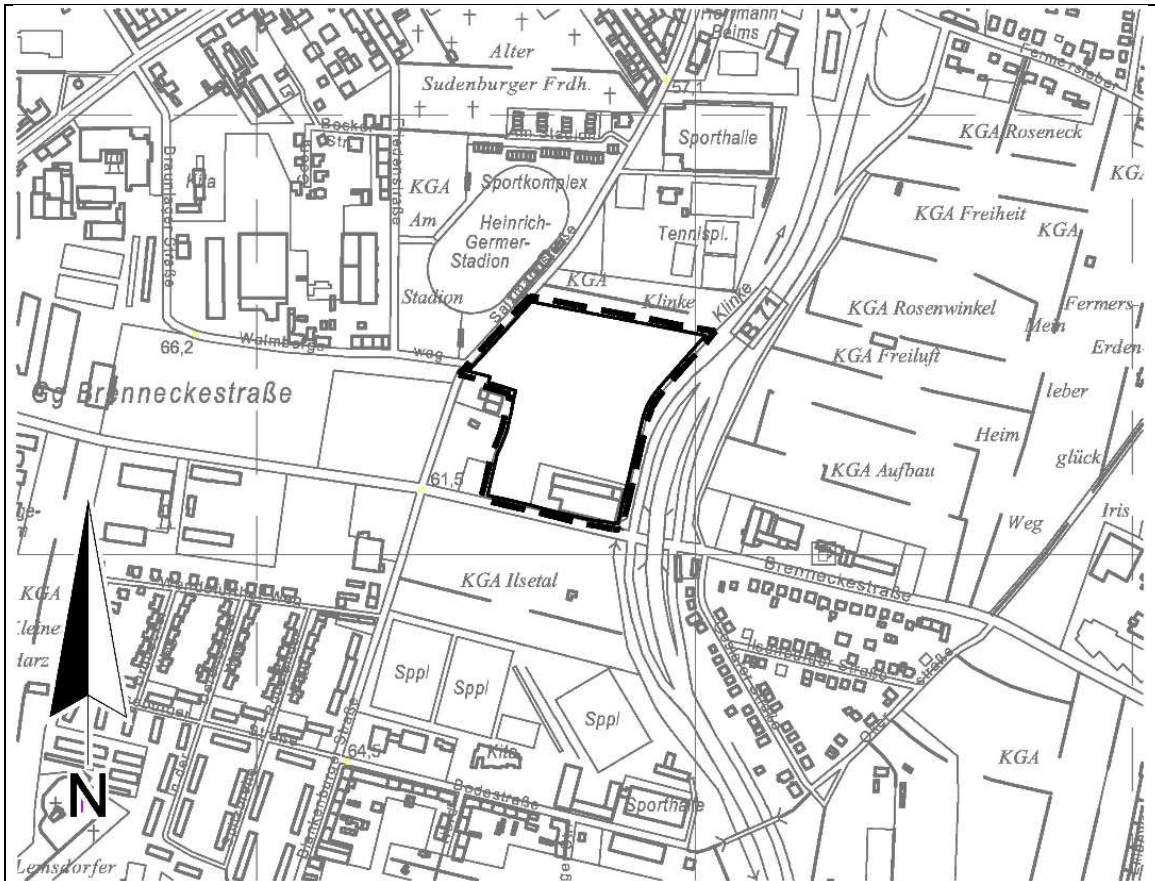


## 2. Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### 2.1. Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Magdeburger Rings an der Auffahrt Lemsdorf (Brenneckestraße) im Südwesten des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Magdeburg in zentrumsnaher innerörtlicher Lage.

#### Lage in der Stadt



### 2.2. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insgesamt 42.066 m<sup>2</sup> groß. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Flächen im Besitz des Vorhabenträgers.

### 2.3. Ziele der Raumordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung raumbedeutsam. Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt festgelegt. Die Verordnung über den LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 11.03.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. Die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen gelten fort. Für die Planungsregion Magdeburg sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse weiterhin wirksam und zu beachten. Im LEP 2010 ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt (Z 36). Diese Funktion übernimmt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ist in der Beikarte 2c zum Landesentwicklungsplan 2010 erfasst. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Ortes.

*"Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken." (Z 33)*

Darüber hinaus ist gemäß den im LEP 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Z 46). Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47). Des Weiteren dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich u. a. den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren und dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (Z 48).

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der Eingrenzung der zulässigen Sortimente beschränkt sich die Zulässigkeit nur auf nicht zentrenrelevante Sortimente. Wesentliche Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern oder die Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der geplanten Einrichtungen mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 230.000 Einwohner). Die Planung ist nach vorläufiger planerischer Einschätzung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Magdeburger Märktekonzept**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde vor der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 341-2 Brenneckestraße-West wirksam und spiegelt somit noch den Stand der Planung vor den Beschlüssen über die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet und dessen Umgebung wider.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gewährleistet. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Magdeburger Ring für Nutzungen, die mit einem erheblichen Zufahrtsverkehr verbunden sind. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes ist gegeben.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Folgende durch die Landeshauptstadt Magdeburg beschlossene Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB):

### Magdeburger Märktekonzept 2007

(GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Beschluss des Stadtrates vom 17.01.2008, Ergänzungen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 05.07.2012)

Das Magdeburger Märktekonzept differenziert die zentralen Versorgungsbereiche in drei Stufen.

- 1.Stufe City (zentrale Einkaufslage Innenstadt)
- 2.Stufe Stadtteilzentren Halberstädter Straße, Lübecker Straße, Große Diesdorfer Straße  
Sondergebiete mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums Florapark und Bördepark
- 3.Stufe Nahversorgungsbereiche Typen A-C

Für Fachmarktzentren legt das Magdeburger Märktekonzept keine konkreten Standorte fest. Im Bestand wurden folgende Fachmarkttagglomerationen ermittelt:

- Fachmarkttagglomeration Am Pfahlberg
- an der Salbker Chaussee
- an der Saalestraße
- im Gewerbegebiet Am Flughafen / Gustav- Ricker- Straße

Alle Standorte sind als nicht integrierte, peripher gelegene Fachmarktstandorte mit teilweise (Saalestraße) deutlichen Defiziten der Erreichbarkeit eingestuft worden. Im Magdeburger Märktekonzept wird empfohlen (Seite 79), aufgrund der limitierten ökonomischen Ressourcen zukünftig Ansiedlungen von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an diesen Standorten vorrangig zu entwickeln.

Von dieser Empfehlung wird vorliegend abgewichen und ein neuer Standort für eine Fachmarkttagglomeration etabliert. Dies ist städtebaulich vertretbar und im Sinne einer geordneten Einzelhandelsentwicklung. Der Standort Brenneckestraße war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Magdeburger Märktekonzeptes noch nicht in der Diskussion und wurde daher durch den Gutachter noch nicht bewertet. Der Standort weist gleichwohl eine deutlich bessere Integration in das Stadtgefüge im Sinne einer Stadt der kurzen Wege auf als die vorgenannten und bewerteten peripheren Fachmarktstandorte. Die Erreichbarkeit des Standortes von allen innenstadtnahen Stadtteilen ist sehr gut und der Wegeaufwand mit dem Kfz zum Standort ist geringer als der zu den peripheren Standorten. Dies trägt zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch den Zufahrtsverkehr bei. Die Lage des Gebietes unmittelbar am Klinkeradweg und in Nähe der Bushaltestelle bewirkt eine gute Erreichbarkeit auch für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen. Mehrere der im Magdeburger Märktekonzept bewerteten peripheren Standorte von Baumärkten wurden inzwischen geschlossen, so dass diese Standorte derzeit nicht die Nachfrage im Baumarktsegment decken. Die Versorgung mit diesen Artikeln erfolgt im Wesentlichen durch drei solitär gelegene Anbieter. Mit dem vorliegenden Standort soll ein Fachmarktzentrum etabliert werden, dass die im Magdeburger Märktekonzept bewerteten peripheren Standorte durch einen innenstadtnahen Standort ergänzt. Die Planung ist somit grundsätzlich mit dem Magdeburger Märktekonzept vereinbar.

## **2.5. Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Brenneckestraße 42 und das Betriebsgelände des ehemaligen Metall- und Gestellbau Magdeburg. Die Grundstücke sind nachweislich seit 1894 bebaut. An der Brenneckestraße befand sich spätestens seit 1894 die Maschinenfabrik Röhrig und König, die vor allem Maschinen für die Zuckerindustrie und Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen produzierte. Im Jahr 1906 wurde die Firma Röhrig und König durch die Maschinenfabrik Buckau erworben. Die baulichen Anlagen wurden stetig erweitert. Bereits seit 1892 arbeitete die Maschinenfabrik Buckau für Steuerungen mit der Firma Siemens - Halske und Schuckert zusammen. In den 30er Jahren entstand im Norden des Plangebietes (damals Blankenburger Straße 58-60) eine Außenstelle der Siemens - Schuckertwerke, die Maschinensteuerungen für die Maschinenfabrik herstellte. Nach 1945 wurde die Firma zunächst als Elektroanlagenbau weitergeführt. Eine große Halle der Maschinenfabrik Buckau auf der Fläche des heutigen Autohandels wurde seit den 30er Jahren als Straßenbahndepot nachgenutzt. Die Flächen nördlich und östlich davon wurden durch die Firma Metall- und Gestellbau genutzt. Das gesamte Plangebiet war bis zum Beginn der Abbrucharbeiten dicht bebaut und weitgehend versiegelt. Zwischen 1999 und 2008 erfolgte der Abbruch der baulichen Anlagen und der Oberflächenbefestigungen durch die MDSE. Bis auf die Halle auf dem Grundstück Brenneckestraße 42 wurden alle baulichen Anlagen abgebrochen. Seit 2008 liegt das Gelände mit Ausnahme des Gebäudes Brenneckestraße 42 brach.

## **2.6. Boden, Geländeverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie**

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet ist seit dem Ende des 19. Jahrhunderts mit Gewerbe- und Industriehallen bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine grundsätzliche Eignung für eine bauliche Nutzung aufweisen.

Im Rahmen des Abbruchs der Gebäude in den Jahren 1999 bis 2008 wurden Gruben und ehemalige Keller verfüllt und aufgeschüttet. Die Aufschüttungen betragen bis zu 3,5 Meter. Für gewerbliche Bauvorhaben wird die Erarbeitung von standortkonkreten Gründungsgutachten empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen in West-Ost-Richtung leicht geneigten Geländeoberfläche. Die Geländehöhe an der Salzmannstraße im Westen beträgt ca. 59,5 müNN und im Osten an der Klinke ca. 56,5 müNN.

### Bodenbelastungen

Für das Grundstück Brenneckestraße 42 liegt ein Altlastenverdacht vor, der derzeit untersucht wird. Die Flächen des ehemaligen Metall- und Gestellbau sind als archivierte Flächen im Altlastenkataster registriert. Im Ergebnis von diversen Gutachten wurde festgestellt, dass zu Betriebszeiten im Wesentlichen folgende umweltrelevanten Stoffe auf dem Standort gehandhabt wurden: Mineralölprodukte (zum Beispiel Maschinenöle, Bohremulsionen), Lacke, Lösemittel, Fette, Entfetter und Laugen. Abgesehen von Tropf- und Handhabungsverlusten konnten keine größeren Havarien recherchiert werden.

Die ursprünglich vorhandene Bebauung wurde unter Aufnahme bekannter Bodenbelastungen zurückgebaut. Die Verfüllung erfolgte mit Recyclingmaterial.

Das Grundwasser ist flächendeckend mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) belastet. Die Belastungen stammen vom westlich des Plangebietes gelegenen Grundstück des ehemaligen VEB Chemiekontor Berlin (später GUBELAS) und sind wahrscheinlich auf das Umfüllen von Chemikalien zurückzuführen. In den Jahren 2012 / 2013 wurde auf dem betreffenden Gelände ein Bodenaustausch durchgeführt und der Boden bis zu einer grundwasserstauenden Schicht in einer Tiefe von 8 Metern ausgehoben und entsorgt. Über den Grundwasserpfad erfolgt ein deutlicher Schadstofftransport von der Haupteintragsquelle in Grundwasserfließrichtung nach Osten in das Plangebiet. Aufgrund der Quellensanierung in den Jahren 2012 / 2013 wurde durch die baubegleitenden GW-Messungen eine deutliche Tendenz der Abnahme der LHKW-Gehalte im GW-Abstrom erkennbar.

Das Grundwasser muss weiter überwacht werden. Die vorhandenen in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GWM) sind deshalb als Überwachungseinrichtung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWM von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ein Übertritt der Lösungsmittelbelastung im Grundwasser über die Bodenluft in die Raumluft infolge der Baumaßnahmen (Gründungsarbeiten) muss verhindert werden.

Dafür ist im Zuge der Bauplanung eine mögliche Schutzgutgefährdung gutachterlich zu bewerten. Im Ergebnis kann sich die Notwendigkeit baulicher Abwehrmaßnahmen ergeben. Im Zuge der Vorplanung ist eine mögliche Schutzgutgefährdung durch ein für die Altlastenbegutachtung qualifiziertes Ingenieurbüro zu bewerten. Auf dieser Grundlage ist über eventuell erforderliche bauliche Gefahrenabwehrmaßnahmen zu entscheiden. Im Bereich geplanter Grünflächen ist die Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich, da die vorhandene Bodenschicht nicht geeignet ist. Zudem war das Gelände langjährig bebaut, wodurch die Bodenfunktion als Pflanzenstandort nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört wurde. Da der vorhandene Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet ist, ist für Grünflächen durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Nr. 11 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 20 bis 50 cm und für Stauden und Gehölze 40 bis 100 cm. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume sind ausreichend dimensionierte Pflanzgruben anzulegen. Bei der Durchführung ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

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 Umweltrahmengesetz erteilt.

### Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sollte eine Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Auf die einschlägigen verordnungsrechtlichen Regelungen zum Umgang mit Kampfmitteln wird hingewiesen.

## **3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

#### Sondergebiet Fachmarktzentrum

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde die Baugebietsfestsetzung eines Sondergebietes Fachmarktzentrum unter Einschränkung der Zulässigkeit auf nicht zentrenrelevante Sortimente gewählt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan beschreitet damit einen mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2006 eröffneten Weg, indem im Sinne des § 11 Abs. 3a BauGB auch für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Baugebietsfestsetzungen angewendet werden und damit für Veränderungen, die sich aus der Entwicklung des Standortes ergeben, Raum gelassen wird. Dies ist erforderlich, da für die kleineren, ergänzenden Fachmarktnutzungen des Vorhabens noch nicht alle Nutzer konkret feststehen und damit das dort zum Verkauf stehende Sortiment noch nicht in Gänze bekannt ist. Weiterhin

sind Einzelhandelsbetriebe einem stetigen Anpassungsprozess an sich verändernde Nachfragesituationen und -trends unterworfen, die bauliche Maßnahmen erfordern können. Aus einer zu engen Bindung der Festsetzungen an das konkrete Vorhaben resultieren daher in der Regel bereits nach wenigen Jahren Änderungserfordernisse am Plan. Der hiermit verbundene planerische Aufwand soll durch eine flexible Gestaltung der Festsetzungen vermieden werden.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit der Zweckbestimmung für ein Fachmarktzentrum mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und sonstigen gewerblichen Nutzungen wird eine allgemeine Rahmenvorgabe gegeben, die in Absatz 2 hinsichtlich des zulässigen Umfangs der Verkaufseinrichtungen und der Sortimente konkretisiert wird.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist städtebaulich erforderlich. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Da die geplanten Einrichtungen mit insgesamt ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erheblich auswirken können, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Die konkreten Zulässigkeitsbestimmungen des Absatzes 2 orientieren sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> zunächst am Vorhaben, das einen Baumarkt mit derzeit geplanten 11.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weitere Fachmärkte umfasst. Sie lassen jedoch auch einen Spielraum für Veränderungen, die sich aus der konkreten Umsetzung unter Wettbewerbsbedingungen ergeben können.

Die Sortimentslisten der im Plangebiet zulässigen Angebotssortimente des Fachmarktzentrum orientieren sich an den Empfehlungen des Magdeburger Märktekonzeptes. Zulässig sind damit ausschließlich nicht zentrenrelevante Hauptsortimente. Randsortimente wurden auf 10% und maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

Zur energetischen Versorgung des Vorhabens sollen regenerative Energiequellen genutzt werden. Der Vorhabenträger plant hierfür den Einsatz von Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen und gegebenenfalls ein Blockheizkraftwerk. Diese Anlagen werden in die Zulässigkeit im Sondergebiet aufgenommen.

Ergänzend zur Sondergebietsfestsetzung wurde unter Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgelegt, dass im Plangebiet nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dies sichert die Verbindlichkeit der Vorhabenplanung und eine entsprechende Flexibilität, indem der Durchführungsvertrag auch ohne eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen der vorstehend festgelegten, städtebaulich erforderlichen Festsetzungen durch die Änderung des Durchführungsvertrages geändert werden kann.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt.

#### Grundflächenzahl

Die Grundfläche der derzeit geplanten Gebäude liegt deutlich unter 0,6 (ca. 0,3), eine GRZ von 0,6 ist jedoch für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze erforderlich, da durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Zufahrten insgesamt ca. 80% des Grundstückes versiegelt werden müssen. Dies erfordert zunächst als allgemeine Festsetzung eine GRZ von 0,6, da unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten maximal um 50% überschritten werden darf. Erst ab einer GRZ von 0,6 ist eine Nutzung des Grundstückes durch Bebauung, Stellplätze und Zufahrten bis zur Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 möglich.

#### Geschossigkeit

Für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen eignen sich in der Regel eingeschossige Gebäude. Lediglich Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Sozialgebäude weisen teilweise bis zu drei Vollgeschosse auf. Höhere Gebäude sind nicht erforderlich und für den Einzelhandel an peripheren Standorten nicht funktionsfähig. Die Geschossigkeit wurde daher auf drei Vollgeschosse begrenzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Mit der Begrenzung der Geschossigkeit ist für das Plangebiet jedoch keine hinreichende Höhenbegrenzung festgesetzt. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch sonstige Gewerbebetriebe, die teilweise bei lagerhaltenden Betrieben (Hochregallager) erhebliche Geschosshöhen aufweisen können, die im städtebaulichen Umfeld nicht verträglich sind. Um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern, wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15 Meter begrenzt.

Um für das Vorhaben eine angemessene Werbemöglichkeit zu gewährleisten, wird ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von maximal 35 Metern zugelassen, der ausnahmsweise die festgesetzte Höhenbegrenzung überschreiten darf. Er wurde standörtlich im Zufahrtsbereich festgesetzt.

### **3.3. Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am geplanten Vorhaben orientieren, gleichzeitig aber auch Entwicklungsmöglichkeiten über die derzeitige Planung hinaus offenhalten. Die Anordnung der Baukörper soll die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigen. Hierfür ist es erforderlich, einen Ost - West ausgerichteten Baukörper so anzuordnen, dass die Stellplätze von den



nördlich angrenzenden Kleingartenanlagen abgeschirmt werden. Städtebauliches Ziel ist es weiterhin, auf dem Grundstück mittig die Stellplatzanlage anzuordnen, so dass sie dreiseitig von den baulichen Anlagen umgrenzt wird, die den Lärm von der Umgebung abschirmen.

Der Abstand der Baugrenze zu den Nachbargrundstücken im Norden und Westen wurde mit 3 Meter auf Grundlage der bauordnungsrechtlich zu beachtenden Mindestabstände zu Fremdgrundstücken festgesetzt. Die Baugrenze nach Osten zur Klinke berücksichtigt einen Abstand von 5 Metern von der Böschungsoberkante der Klinke. Hierdurch soll eine Begrünung der Uferrandbereiche und eventuell eine Feuerwehrumfahrt ermöglicht werden. Gegenüber den öffentlichen Straßen wurde ein Abstand von mindestens 3 Metern festgesetzt, um zwischen Gehweg und Baukörper einen begrünten Streifen anordnen zu können.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Einzelhandelsbetrieben orientiert. Grundsätzlich ist eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da großflächige Einzelhandelsbetriebe diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

### **3.4. Straßenverkehrsflächen**

Ein wesentliches Planungsziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Sicherung einer geordneten Erschließung des Plangebietes. Diese erfolgt durch Einfahrten und richtungsbeschränkte Ausfahrten an der Brenneckestraße und Ein- und Ausfahrten zum Kreuzungsbereich Blankenburger Straße / Salzmannstraße / Walmbergsweg. Für eine geordnete Erschließung des Plangebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie durch das Ingenieurbüro Buschmann GmbH, Magdeburg, erarbeitet. Aufgrund des zu erwartenden Zufahrtsverkehrs und der geringen Abstände der Knotenpunkte zwischen den Westauffahrten auf den Magdeburger Ring und der Zufahrt zum Vorhaben ist eine Aufweitung der Brenneckestraße um eine Fahrbahn in Richtung Westen erforderlich, die die Zufahrt zum Plangebiet bilden soll und ein Ausfahren nach rechts in Richtung der Halberstädter Chaussee ermöglicht. Weiterhin ist eine Linksabbiegerspur für den aus der Halberstädter Chaussee kommenden Verkehr vorgesehen. Die Spuraufweitung zwischen dem Magdeburger Ring und der Zufahrt zum Plangebiet erfordert eine Verlegung des Fuß- und Radweges nach Norden auf das plangegenständliche Grundstück. Die Brenneckestraße wurde in dem Abschnitt, in dem die Maßnahmen vorgesehen sind, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Die Ein- und Ausfahrt am Kreuzungspunkt Blankenburger Straße / Salzmannstraße / Walmbergsweg erfolgt durch eine bedarfsgerechte Aufweitung der derzeitig vorhandenen Grundstückszufahrt. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind hierfür nicht festzusetzen.

### **3.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen großflächiger Versiegelungen durch Stellplätze wird eine Begrünung von Stellplatzanlagen mit mittel- und großkronigen Bäumen festgesetzt. Der hierfür übliche Umfang beträgt 1 Baum je 6 Stellplätze. Diese Festsetzung gewährleistet eine Verminderung der Aufheizung großflächig versiegelter Flächen. Auf die besonderen Erfordernisse zum Bodenaustausch für die vorgesehenen Pflanzgruben wird hingewiesen (vgl. hierzu Pkt. 2.6.).

## **4. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert den Abschluss eines Durchführungsvertrages der zu folgenden Punkten Aussagen trifft:

- Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich
- Kostenträgerschaft durch den Vorhabenträger

Der Landeshauptstadt Magdeburg entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens keine erkennbaren Kosten.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **5.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserbeseitigung,
- die Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser.

Dies kann gewährleistet werden.

### **5.1.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die Brenneckestraße und die Ein- und Ausfahrt an der Kreuzung Blankenburger Straße / Salzmannstraße / Walmburgsweg. Hierdurch wird eine geordnete Erschließung des Vorhabens mit den geplanten Maßnahmen gewährleistet. Auf den Zu- und Abfahrtswegen wird ein problemloser Verkehrsablauf erwartet. Die Aussagen werden durch die Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie bestätigt.

### **5.1.2. Ver- und Entsorgung**

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist möglich. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser von 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gemäß der Stellungnahme der SWM aus dem Trinkwassernetz gewährleistet.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). Eine Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie ist möglich. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). Der von den Einzelhandelsbetrieben verursachte Anfall an Sanitärabwässern kann in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Niederschlagswasserableitung sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). Eine überschlägliche Entwässerungsplanung für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Drüsedau, Magdeburg, erarbeitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet selbst ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nur erschwert möglich. Geplant ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Klinken und in den Niederschlagswasserkanal in der Brenneckestraße. Die

maximale Einleitmenge in die Klinkle und in den Niederschlagswasserkanal beträgt jeweils maximal 10 Liter/Sekunde. Die Rückhaltung des darüber hinaus gehenden Oberflächenwasserabflusses findet auf dem Grundstück statt. Durch eine gedrosselte Einleitung in die Klinkle und das Kanalnetz sowie durch örtliche Versickerung kann eine geordnete Entwässerung des Plangebietes gewährleistet werden.

## **5.2. Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern. Diese Teilaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefördert.

## **5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -**

### **5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### Belange von Natur und Landschaft

Nach erfolgter Einzelfallprüfung des Vorhabens werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Erholung und Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastungen nicht erheblich durch die Planung beeinträchtigt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Ausschließlich das Schutzgut Arten- und Biotopgemeinschaften wurde im weiteren Verfahren betrachtet. Hierfür liegt ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag der Landschaftsplanerin Annett Kriewald (Stand Juni 2015/ Ergänzung 30.07.2015) vor. Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung und eine Baumkartierung durchgeführt. Die Gutachterin schätzt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein, dass ein Ausgleich für die Eingriffe in die Biotoptypen nicht erforderlich ist, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Sinne des § 13a BauGB dient. Der Ausgleich für Eingriffe in geschützte Gehölze erfolgt nach der Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung –, erforderlich ist die Anpflanzung von 68 Bäumen. Sie wird über die neu auf den Stellplätzen anzupflanzenden Bäume gewährleistet.

### Belange des Artenschutzes

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine faunistische Untersuchung und Potenzialabschätzung der Brutvögel und der Amphibien (BuNat- Dr. Malchau, Juli 2015) vor.

An nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, die den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 5 BNatSchG unterliegen wurde im Plangebiet der Neuntöter nachgewiesen. Innerhalb des Stadtgebietes neue Bruthabitate für den Neuntöter zu schaffen, ist nach Einschätzung des Gutachters aufgrund städtebaulicher Zielplanungen kaum zu realisieren. Allerdings sind im Umfeld von ca. 2 km mehrere noch nicht genutzte Brachflächen ehemaliger Industriegebiete vorhanden, die in ihrem jetzigen Zustand ähnliche Ausstattungen aufweisen, wie das Untersuchungsgebiet. Sowohl im Osten (über Leipziger Straße hinweg) als auch nach Westen, fast unmittelbar angrenzend, gibt es Brachflächen, auf denen sukzessionsbedingt Gehölzwuchs aufkommt. Neben diesen Sekundärhabitaten sind (mehr oder weniger) natürliche Neuntöterhabitate beispielsweise westlich der Kroatenwuhne (rund 1,5 km westlich des Plangebietes) vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und somit Zugriffsverbote nicht vorliegen.

Allgemein ist zur Vermeidung von Zugriffsverboten eine Beseitigung von Gehölzen und Vegetation nur im Zeitraum von September bis Februar zulässig.

Das Untersuchungsgebiet hat für Lurche keine bzw. nur eine geringe Bedeutung. Besondere Arterhaltungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auch die Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden.

Belange des Artenschutzes werden somit beachtet.

### **5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung**

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Landeshauptstadt Magdeburg gewährleistet. Sonderabfälle, die der Abfallwirtschaftsbetrieb nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

### **5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Hierbei ist zwischen Anlagenlärm und Verkehrslärm zu unterscheiden.

Im Sondergebiet entsteht Anlagenlärm durch den Parkplatzverkehr, durch Lüftungsaggregate und durch Anlieferungen. Der Umfang des Anlagenlärms wurde durch das Akustik Büro Dr. Alban Zöllner bewertet. Die nächsten maßgeblichen Immissionsorte sind:

- Kleingartenanlage Klinke e.V. nördlich des Baugebietes
- Kleingartenanlage Ilsetal e.V. südlich des Vorhabens

Der Gutachter stellt eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Belangen des Immissionsschutzes unter folgenden Bedingungen fest:

- Entlang der Grenze zur Kleingartenanlage Klinke e.V. soll eine Abschirmung des Anlieferbereiches mit einer Höhe von ca. 2 Meter über dem Fahrweg errichtet werden. Eine Präzisierung erfolgt im Rahmen der Bauantragstellung.
- Umschlagplätze und -bereiche sollen eine glatte und ebene Oberfläche erhalten, um Rollgeräusche auf ein Minimum zu reduzieren.
- Gebäudetechnische Ausrüstungen müssen fachgerecht geplant und ausgeführt werden. Nachweise dazu sollen im Bauantragsverfahren geführt werden und bis zur Abnahme durch die Behörde vorliegen.

Die vorstehenden Maßnahmen betreffen die Vorhabensplanung. Die Anordnung des Lieferbereiches an dieser Stelle ist ausschließlich Gegenstand der konkreten Anordnung der Funktionsbereiche des Vorhabens und nicht der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Maßnahme leitet sich somit nicht aus dem Bodenrecht ab und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Sie wird im Vorhabenplan festgelegt, der Gegenstand des Durchführungsvertrages wird. Unter Einhaltung dieser Bedingungen ist das Vorhaben im Plangebiet umsetzbar.

Das geplante Vorhaben erzeugt Zu- und Abfahrtsverkehr, der über das örtliche Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Eine Vermischung mit allgemeinen Verkehrsströmen tritt bereits an der Zufahrt zur Brenneckestraße ein, so dass weitergehende Untersuchungen in Bezug auf den Verkehrslärm nicht erforderlich sind.

## **6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange sind im vorliegenden Fall betroffen, da der Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben festsetzt. Die Planung erfolgt auf Antrag und im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist somit nicht erkennbar.

## **7. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	42.066 m <sup>2</sup>
- Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Fachmarktzentrum	38.501 m <sup>2</sup>
- sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen	3.565 m <sup>2</sup>

Landeshauptstadt Magdeburg, September 2015