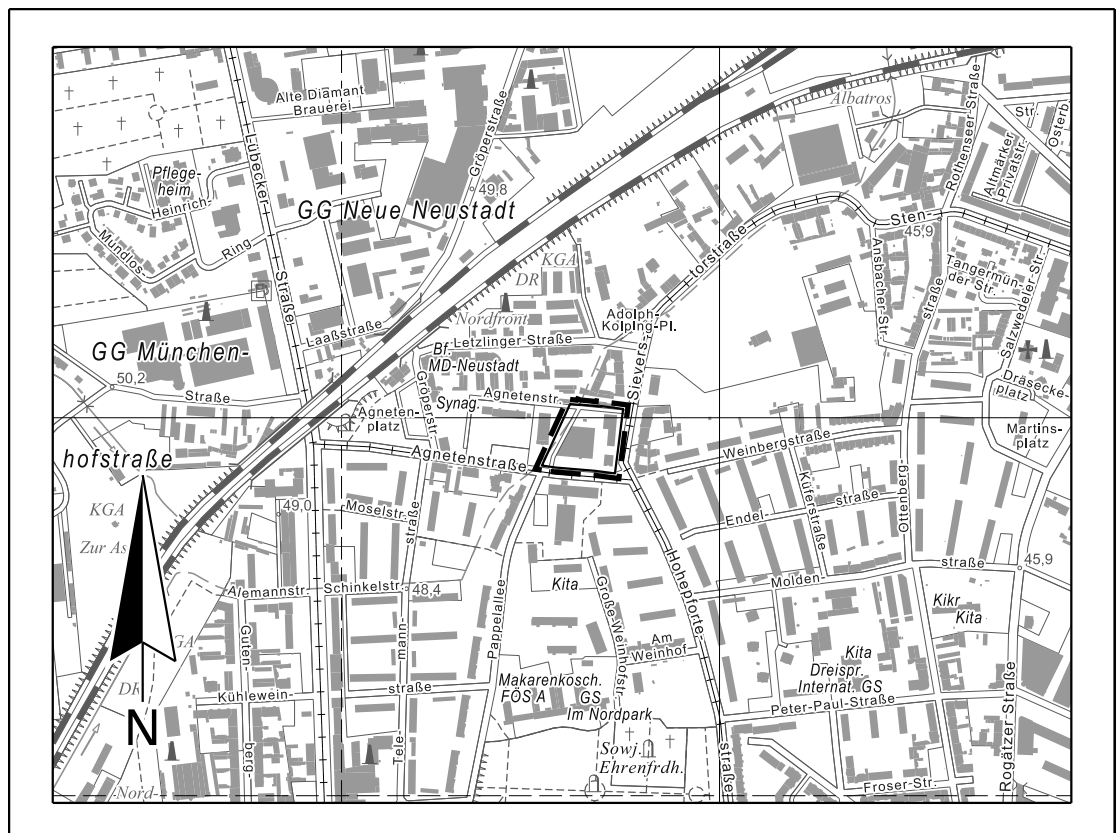


Begründung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1

AGNETENSTRASSE 20/21

Stand: August 2017



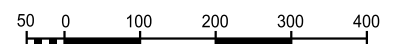
Planverfasser:

Büro f. Stadt-, Regional-, u. Dorfplanung

Dipl. Ing. J. Funke

Abendstraße 14a

39 167 Irxleben



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2017

**Begründung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 174 - 3.1 "Agnetenstraße 20/21"
Landeshauptstadt Magdeburg**

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Rechtsgrundlagen	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
1.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB	6
2.	Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	7
2.1.	Lage in der Stadt	7
2.2.	Größe des Geltungsbereiches	7
2.3.	Ziele der Raumordnung	8
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Magdeburger Märktekonzept	8
2.5.	Nutzungen im Plangebiet	10
2.6.	Boden, Geländeverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie	10
3.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
3.1.	Art der baulichen Nutzung	11
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	14
3.4.	Flächen für Stellplätze	15
3.5.	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen	15
3.6.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
3.7.	Straßenverkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereiche	16
3.8.	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung	17
3.9.	Flächen die mit Leitungsrechten für ein verrohrtes Gewässer zu belasten sind	17
4.	Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	17

5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	18
5.1.	Erschließung	18
5.1.1.	Verkehrerschließung	18
5.1.2.	Ver- und Entsorgung	18
5.2.	Wirtschaftliche Belange	20
5.3.	Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	20
5.3.1.	Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	20
5.3.2.	Belange der Abfallbeseitigung	20
5.3.3.	Belange der Lärmbekämpfung	21
5.3.4.	Belange des Bodenschutzes	21
6.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf private Belange	22
7.	Flächenbilanz	22
Anlage		
	Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG	23

0. Rechtsgrundlagen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- 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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.174 - 3.1 "Agnetenstraße 20/21" umfasst eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.174 - 3 "Agnetenstraße", der die Flächen zwischen der Bundesbahn im Nordwesten, der Sieverstorstraße südlich des Adolf-Kolping-Platzes im Osten und der Agnetenstraße im Süden einschließt. Für diesen Bebauungsplan liegt ein erster Entwurf vor, für den in den Jahren 2013/2014 eine öffentliche Auslegung durchgeführt wurde. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurde ein umfangreicher Klärungsbedarf erkennbar, der einen zeitnahen Abschluss des Planverfahrens nicht erwarten lässt. Inzwischen wurde bereits ein 2. Entwurf vorbereitet.

Auf den Grundstücken Agnetenstraße 20 - 24 befindet sich ein Nahversorgungszentrum, das derzeit durch einen Friseur auf dem Grundstück Agnetenstraße 20, einen Lebensmittelmarkt (Edeka) mit 734 m² Verkaufsfläche, einen Blumenladen, einen Backshop und die inzwischen leerstehende Filiale der Sparkasse auf dem Grundstück Agnetenstraße 21 und eine Apotheke sowie ein Ärztehaus auf dem Grundstück Agnetenstraße 24 gebildet wird. Das Gebäude Agnetenstraße 20 wurde erst in den vergangenen Jahren für den darin befindlichen Friseur errichtet. Das Ärztehaus Agnetenstraße 24 entspricht dem derzeitigen Bedarf. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht jedoch für das Grundstück Agnetenstraße 21. Die Größe und der Zuschnitt des bestehenden Lebensmittelmarktes entsprechen nicht mehr den derzeitigen betriebswirtschaftlichen Anforderungen. Die Verkaufsfläche des Marktes ermöglicht keine für das Betriebskonzept eines Vollsortimentsmarktes ausreichende Angebotsbreite. Die für die Nutzung zur Verfügung stehenden Stellplätze sind nicht ausreichend. Eine Anpassung des Marktes an eine wettbewerbsfähige Größe ist zur Erhaltung des für die Nahversorgung wichtigen Standortes

erforderlich. Nach dem Auszug der Sparkasse besteht hierfür ein kurzfristiges Umsetzungserfordernis, so dass das voraussichtlich noch länger andauernde Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.174-3 nicht abgewartet werden kann, sondern der Teilbereich im Südosten des Bebauungsplanes Nr.174-3 über das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzeitig zur Genehmigung geführt werden soll.

Der Vorhabenträger - die Gräflich Fuggersche Zentralverwaltung in Illerkirchberg - beabsichtigt den bestehenden Markt abzubauen und am Standort einen neuen Markt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zu errichten. Dieser Markt soll weiterhin als privat geführter, der EDEKA angeschlossener Vollsortimentsmarkt betrieben werden. Durch diese Erweiterung kann der für die Nahversorgung in der Alten Neustadt von Magdeburg wichtige Standort zukünftig dauerhaft gesichert werden. Der Vorhabenträger hat hierfür einen Vorhaben- und Erschließungsplan eingereicht, der das Grundstück Agnetenstraße 21 und dessen geplante Erweiterung umfasst.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat das Anliegen des Vorhabenträgers geprüft. Im Magdeburger Märktekonzept ist der Standort als Nahversorgungsbereich Typ B festgelegt. Dies bedeutet zunächst, dass eine Versorgung vorhanden ist und diese durch umliegenden Wohnbereiche gut angenommen wird. Der Standort erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Er verfügt über ein ausreichendes Bevölkerungspotential.

Für Nahversorgungsbereiche Typ B besteht ein deutlicher Handlungsbedarf, um dauerhaft dem Wettbewerb zu genügen. Dieser Handlungsbedarf umfasst auch die Erweiterung der Verkaufsflächen und Arrondierung durch weitere Angebote. Die Planung des Vorhabenträgers entspricht grundsätzlich diesen städtebaulichen Zielsetzungen des Märktekonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg.

Das Vorhaben ist derzeit nicht zulässig. Der bestehende Markt hat weniger als 800 m² Verkaufsfläche. Die Prägung der näheren Umgebung entspricht Wohn- und Mischgebieten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken, sind in Wohn- und Mischgebieten nicht zulässig. Sie sind außerhalb von Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Insofern ist zur Umsetzung des plangegenständlichen Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

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 durch die vorhandenen Straßen hinreichend gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.174 – 3 „Agnetenstraße“, der sich im Südosten des vorgenannten Bebauungsplanes befindet. Bei einer Beschränkung auf das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes würden im Südosten die Grundstücke Sieverstorstraße 61 und Agnetenstraße 20 verbleiben, die nicht im Zusammenhang mit der verbleibenden Fläche des Bebauungsplanes Nr.174 - 3 überplant werden können. Die Flächen Sieverstorstraße 61 und Agnetenstraße 20 werden daher als sonstiger Geltungsbereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.174 - 3.1 einbezogen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden innerhalb der von der Sieverstorstraße abgehenden Parallelstraße zur Agnetenstraße von Westen beginnend durch die Südgrenze der Flurstücke 10072, 3729/382, 1493725, 10172, wobei vom Flurstück 10172 ein Streifen an der Südgrenze in einer Breite von 0,8 Meter östlich des Flurstücks 10012 und westlich des Gebäudes Sieverstorstraße einbezogen ist,
- im Osten die Westgrenze des Flurstücks 686/29,
- im Süden durch die Nordgrenze der Agnetenstraße und die Südgrenze des Flurstücks 141,
- im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 3738/354, 3736/384 und 3734/384 (alle Flurstücke Flur 274, Gemarkung Magdeburg).

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flurstücke:

536/27, 537/27, 538/27, 1231/18, 1231/27, 1232/27, 1233/27, 1275/27, 1276/27, 1483/27, 1485/27, 1487/27, 1490/25, 3557/382, 3558/382, 3731/382, 10010 (teilweise), 10011, 10012 (teilweise), 10013, 10059 (teilweise), 10060, 10061 (teilweise), 10062, 10172 (teilweise), 10173 (teilweise), 10174 (teilweise) (alle Flurstücke Flur 274, Gemarkung Magdeburg).

Die vorstehenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind im Besitz des Vorhabenträgers bzw. werden bis zum Abschluss des Verfahrens von ihm erworben.

Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Flurstücke 10010, 10012, 10059, 10061 (verbleibende Teilflächen Straßenraum der Straße an der Nordgrenze des Plangebietes), 10073 (verbleibende Teilfläche vor Sieverstorstraße 61), 10074 (verbleibende Teilfläche Sieverstorstraße 61), 140, 1485/27, 1485/27 (Agnetenstraße 20) und 141 (Straßenverkehrsfläche Sieverstorstraße) einbezogen (alle Flurstücke Flur 274, Gemarkung Magdeburg). Die Flurstücke befinden sich im Besitz von Versorgungsträgern, von Privatpersonen bzw. die Straßen in öffentlichem Besitz.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Weiterhin sind die im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Bebauungspläne zu beachten. An das Plangebiet grenzen derzeit keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Im Westen und Norden setzt sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.174 - 3 "Agnetenstraße" fort, aus dem der vorliegende Teilbereich herausgelöst wurde. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.174 - 3 setzt für die Bauflächen westlich des Plangebietes Sondergebiete, teilweise allgemeine Wohngebiete und nördlich allgemeine Wohngebiete fest.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden Garagenhöfe und kleingewerbliche Nutzungen, im Abstand Wohnbebauung,
- im Osten die Sieverstorstraße und östlich Wohnbebauung,
- im Süden die Agnetenstraße und südlich ein mehrgeschossiges Geschäftsgebäude,
- im Westen ein Ärztehaus mit Apotheke und Arztpraxen.

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 bauplanungsrechtlich zulässige Erweiterungsmöglichkeiten für eine vorhandene Einzelhandelsnutzung geschaffen werden. Die Steuerung des Einzelhandels ist 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 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² 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 6.173 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 können ca. 4.938 m² Grundfläche errichtet werden. Dies bleibt deutlich unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m². 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 (Anlage 1) hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Untersuchungsrelevante immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. 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 die Agnetenstraße und die Sieverstorstraße. Innerhalb dieses Auswirkungsradius 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.

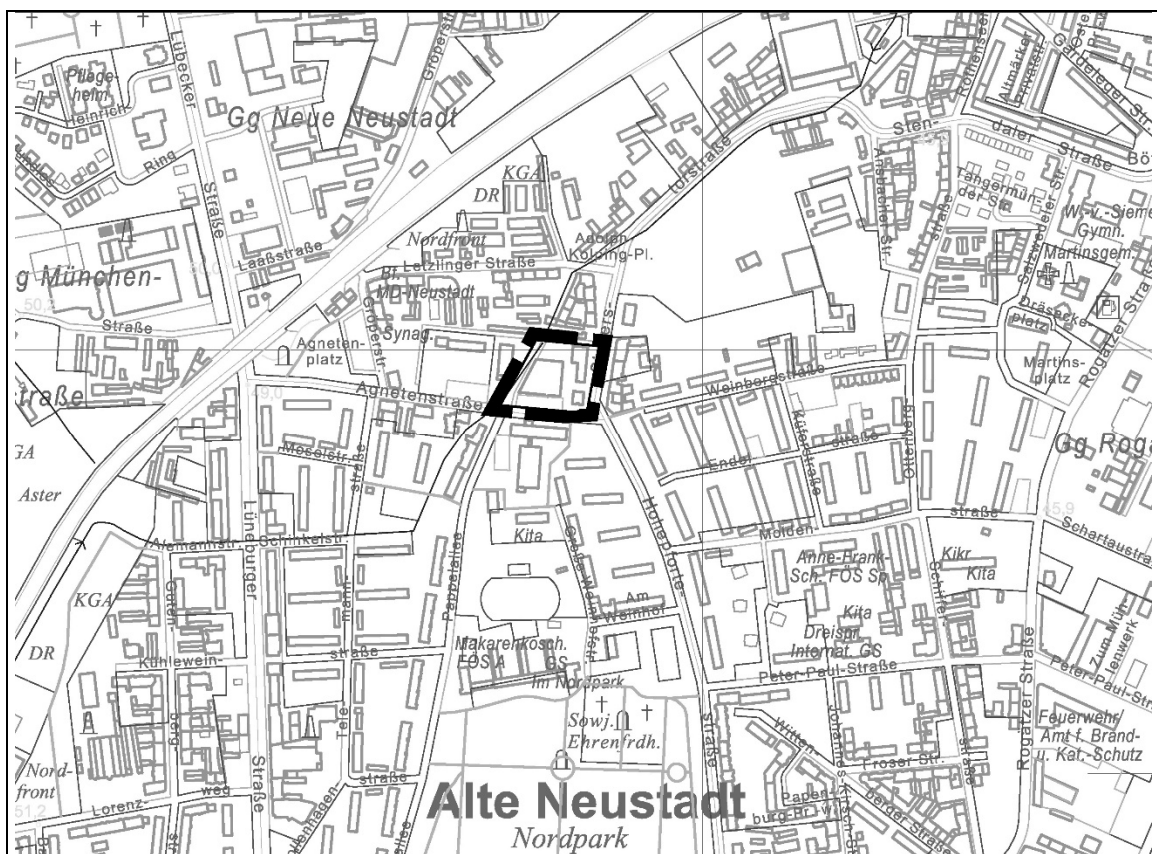
In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

2.1. Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordwestlich der Kreuzung Agnetenstraße / Hohefortestraße / Sieverstorstraße im Stadtteil Alte Neustadt der Landeshauptstadt Magdeburg in zentrumsnaher innerörtlicher Lage.

Lage in der Stadt (Ausschnitt aus der topografischen Stadtkarte)



2.2. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insgesamt 6.603 m² groß. Davon entfallen 5.001 m² auf das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes und 1.502 m² auf das sonstige Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.3. Ziele der Raumordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde 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. Für die Planungsregion Magdeburg besteht derzeit kein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan. Mit Beschluss vom 02.06.2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft den Entwurf eines neuen Regionalen Entwicklungsplanes beschlossen.

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.

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung ist 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 Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der Eingrenzung der Hauptsortimente beschränkt sich die Zulässigkeit auf einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Auswirkungen, die den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Magdeburg überschreiten könnten, sind nicht zu erwarten. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet ist im Magdeburger Märktekonzept als Nahversorgungsbereich mit Entwicklungsbedarf (Nahversorgungsbereich Typ B) enthalten. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Konzeptes, in dem am bestehenden Standort das Einkaufszentrum fortentwickelt und vergrößert wird. Die Nahversorgung wird hierdurch gestärkt.

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

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2002 aufgestellt. Im Jahre 2012 wurde er im Rahmen der 10. Änderung großflächig im Bereich der Alten und

Neuen Neustadt geändert, die Darstellung als gemischte Baufläche wurde für das Plangebiet beibehalten. Inzwischen haben sich die Vertriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels verändert. Wettbewerbsfähige Verkaufsflächengrößen betragen inzwischen bei Discountmärkten mindestens 1.000 m² und bei Vollsortimentsmärkten ca. 1.600 bis 2.000 m² Verkaufsfläche. Hierfür ist die Darstellung von Sonderbauflächen für Einzelhandelsbetriebe erforderlich. Das generelle Ziel des Flächennutzungsplanes, der an diesem Standort eine Sicherung der Nahversorgung über die Darstellung gemischter Bauflächen verfolgt, wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes konkretisiert und weiter entwickelt.

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 Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gewährleistet. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Alte Neustadt besonders für einen Nahversorgungsstandort. Es entspricht den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes.

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/ 2009

(GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Beschluss des Stadtrates vom 17.01.2008, Ergänzungen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 05.07.2012), vertiefende Bearbeitung Märktekonzept für die Neustadt 2009

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 das Plangebiet legt das Magdeburger Märktekonzept einen Nahversorgungsbereich Typ B fest. Dies bedeutet zunächst, dass eine Versorgung vorhanden ist und diese durch umliegenden Wohnbereiche gut angenommen wird. Der Standort erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Er verfügt über ein ausreichendes Bevölkerungspotential. Für Nahversorgungsbereiche Typ B besteht jedoch ein deutlicher Handlungsbedarf, um dauerhaft dem Wettbewerb zu genügen. Dieser Handlungsbedarf umfasst auch die Erweiterung der Verkaufsflächen und Arrondierung durch weitere Angebote. Das plangegenständliche Vorhaben entspricht diesen Zielsetzungen. Es sieht eine bedarfsgerechte Erweiterung des Standortes vor.

2.5. Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das derzeit für das bestehende Nahversorgungszentrum genutzte Gebäude. Dieses beinhaltet den vorhandenen EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche von 734 m², einen Blumenladen, einen Backshop und die leerstehende Sparkassenfiliale. Südlich des Einkaufszentrums befinden sich vor dem Eingang 17 Pkw-Stellplätze. Weitere 15 Stellplätze befinden sich seitlich des Marktes. Im Westen des Plangebietes verläuft von Süden nach Norden der verrohrte Lauf der Schrote unterhalb der vorhandenen Stellplätze.

Nördlich des Marktes besteht ein Nahwärmekanal vom Heizhaus der SWM Sieverstorstraße 61 aus nach Westen. Im Vorhabengebiet befindet sich weiterhin das Gebäude Sieverstorstraße 59/60, welches zum Teil als Heizhaus genutzt wird. Der Nordteil des Gebäudes wird seit der Brennstoffumstellung durch die SWM nicht mehr benötigt. Er soll abgebrochen werden und kann für eine Erweiterung des Marktstandortes genutzt werden. Die Fläche wurde in das Sondergebiet und in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Der Nahwärmekanal im Norden des Sondergebietes kann nicht erhalten werden. Es ist die Verlegung als erdverlegte Leitung in den Straßenraum nördlich des Baugebietes vorgesehen.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden zusätzlich die Gebäude Sieverstorstraße 61, das mit einem eingeschossigen Heizhaus der SWM bebaut ist, und Agnetenstraße 20, auf dem sich ein eingeschossiges, gewerblich als Friseursalon genutztes Gebäude befindet, einbezogen. Auf dem Grundstück Agnetenstraße 20 verläuft ein Nahwärmekanal nach Süden vom Heizhaus der SWM zur Agnetenstraße.

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 bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine grundsätzliche Eignung für eine bauliche Nutzung aufweisen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Geländeoberfläche. Wesentliche Geländesprünge sind nicht vorhanden.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden 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.

Archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Alten Neustadt in der Nähe der ehemaligen Stadtbefestigung der Alten Neustadt am Sieverstor. Der Norden der Alten Neustadt war ununterbrochen seit dem Spätmittelalter bebaut. Er wurde auch im Rahmen der napoleonischen Schussfeldfreimachung um die Festung Magdeburg nicht abgebrochen. Lediglich die Befestigung der Alten Neustadt wurde beseitigt. Zu den Befestigungen gehörte der Stadtgraben, der bis ins 19. Jahrhundert durch die noch offen fließende Schrote gebildet wurde. Im Zuge der verdichteten Neubebauung der Alten Neustadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde die Schrote zunächst begradigt, später verrohrt und der Stadtgraben zugeschüttet. Sie verläuft heute als Niederschlagswassersammler an der Westgrenze des Plangebietes unterirdisch. Das Gebiet selbst war mit einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung einschließlich Hinterhofbebauung bebaut. Die Bebauung wurde 1945 zerstört.

Derzeit ist das Plangebiet mit Gebäuden bebaut, die nach 1945, überwiegend erst nach 1990 errichtet wurden. Beim Eingriff in tiefere Bodenschichten ist aufgrund der wechselhaften Geschichte des Plangebietes das Auftreten von archäologischen Funden und Befunden nicht auszuschließen.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bittet um eine rechtzeitige Anzeige des Baubeginns für Tiefbauarbeiten (mindestens 14 Tage im Voraus).

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO 1 Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevantem Sortiment

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde die Baugebietsfestsetzung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum 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 Einzelhandelsbetriebe einem stetigen Anpassungsprozess an sich verändernde Nachfragesituationen und -trends unterworfen sind, 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 ein Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevantem Sortiment wird eine allgemeine Rahmenvorgabe gegeben, die in Nr. 1.2. der textlichen Festsetzungen 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 geplante Einrichtung mit insgesamt ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erheblich auswirken können, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Die konkreten Zulässigkeitsbestimmungen von Nr. 1.2. der textlichen Festsetzungen orientieren sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.505 m² zunächst am Vorhaben, das einen Vollsortimentsmarkt einschließlich eines integrierten Backshops umfasst. Sie lassen jedoch auch einen Spielraum für Veränderungen, die sich aus der konkreten Umsetzung unter Wettbewerbsbedingungen ergeben können.

Wesentliches Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Sicherung der Nahversorgungsfunktion. Dieses Ziel wird durch die textliche Festsetzung eines Mindestumfangs an nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 80% erreicht. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden anhand des Magdeburger Märktekonzeptes festgelegt. Der Anteil von 80% sichert die generelle Ausrichtung des Marktes auf diese Funktion, ermöglicht aber auch ein wettbewerbsgerechtes Angebot von Aktionsangeboten.

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.

Sondergebiete SO 2

Für die zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke im Osten des Plangebietes wurde ebenfalls ein Sondergebiet festgesetzt, da die nur auf zwei Grundstücke beschränkte Splitterfläche keinen eigenen Gebietscharakter ausbilden kann. Sie ist Bestandteil des Nahversorgungsbereiches in der Neuen Neustadt und ergänzt derzeit den Standort durch einen Friseur und das Heizhaus. Die Zulässigkeit wurde offener gestaltet als im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes, da die Sicherung des Einkaufszentrums der Nahversorgung als zentraler Bestandteil des Nahversorgungsbereiches im SO 1 Gebiet gesichert wird.

Zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen der Ver- und Entsorgung einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen. Die Festsetzungen orientieren sich am zweiten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174-3 "Agnetenstraße (Stand Mai 2016). Die innerhalb des Gebietes befindlichen, gewerblichen Nutzungen (Friseursalon und Heizwerk) können sich im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung fortentwickeln. Die ausnahmsweise

Zulässigkeit von Wohnen soll für die städtebaulich erwünschten Obergeschosse alternative Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht jedoch auch eine Steuerung der immissionsempfindlichen Nutzung in der Umsetzung der Planung.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), Die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bzw. als Höchst- und Mindestmaß festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde im Plangebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Grundfläche der derzeit im Sondergebiet geplanten Gebäude liegt unter 0,8 (ca. 0,4), eine GRZ von 0,8 ist jedoch für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze erforderlich, da durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Zufahrten insgesamt mehr als 80% des Grundstückes versiegelt werden müssen. Dies erfordert zunächst als allgemeine Festsetzung eine GRZ von 0,8.

Dies ist zur Umsetzung der städtebaulich angestrebten Nutzung jedoch noch nicht ausreichend. Das Vorhaben selbst umfasst einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche. Nach § 2 der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS) sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe je 10 – 20 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Für das Vorhaben sind somit bauordnungsrechtlich 75 bis 150 Stellplätze erforderlich. Derzeit können bei maximaler Ausnutzung des Grundstückes 65 Stellplätze hergestellt werden.. Bei Einhaltung einer GRZ von 0,8 müssten mehr als 15 Stellplätze entfallen. Das Vorhaben wäre damit nicht mehr umsetzbar.

Eine Vergrößerung des Grundstückes ist nicht möglich. Die angrenzenden Nutzungen sind verfestigt. Mehrgeschossige Parklösungen scheiden aufgrund fehlender Umsetzbarkeit aus. Die Verringerung der Verkaufsfläche ist aufgrund des Betriebskonzeptes für einen wirtschaftlich betriebenen, wettbewerbsfähigen Vollsortimentsmarkt, der diese Verkaufsfläche mindestens erfordert, nicht möglich.

Bereits derzeit ist weniger als 10% der Grundstücksfläche nicht versiegelt. Die nördlich des bestehenden Gebäudes vorhandenen Restgrünfläche stellen sich nur oberflächlich als begrünte Fläche dar, sie sind durch einen Heizwärmekanal und die verrohrte Schrote unterbaut.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein erhebliches städtebauliches Interesse an der Sicherung des Nahversorgungsstandortes. Da die Einhaltung der Grenze des Gesamtversiegelungsgrades von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde und die Auswirkungen auf die Bodenfunktion aufgrund der Geringwertigkeit der anthropogen überprägten Böden geringfügig bleiben, wurde eine allgemeine Überschreitung der GRZ bis 0,9 festgesetzt.

Der hiermit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wird durch ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot für Bäume ausgeglichen. Die derzeitige Vorhabenplanung umfasst eine Versiegelung des Baugrundstückes von 92%, mithin einer GRZ von 0,92. Die geringfügige weitere Überschreitung kann gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 und 4 BauNVO bauordnungsrechtlich zugelassen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde gemäß § 18 BauNVO für das SO1 Gebiet mit zulässigem Höchstmaß und für das SO2 Gebiet mit Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Erforderlichkeit von Höhenfestsetzungen ist gegeben insbesondere durch die oft variablen Geschosshöhen bei den Nutzungen in den Sondergebieten. Die Höhenfestsetzungen sind als absolute Höhen nach NHN festgesetzt.

Die derzeitige Geländehöhe beträgt ca. 48 müNHN. Die festgesetzten Höhen über Gelände betragen somit maximal ca. 12 Meter für das SO 1 Gebiet und mindestens ca. 10 Meter und höchstens 17 Meter für das SO 2 Gebiet. Die Höchstmaße gewährleisten eine Einfügung der Baukörper in die vorhandenen Bauhöhen der angrenzenden Flächen der Alten Neustadt. Für das SO 2 Gebiet wurde eine Mindesthöhe festgesetzt.

Die Ecksituationen zur Sieverstorstraße hin soll hierdurch eine städtebauliche Betonung erhalten. Zwar erfolgte erst vor einigen Jahren eine Neubebauung, gegebenenfalls wird aber unter zusätzlicher Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken nach Rechtskraft des Bebauungsplanes doch eine Neubebauung geplant. Unter der städtebaulichen Zielstellung einer Eckbetonung sind deshalb die Gebäudehöhen mit 58 bis zu 65 m über NHN festgesetzt. Zur Funktionserfüllung notwendige höhere Bauteile oder bauliche Anlage können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies könnte z.B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine o.ä. betreffen. Dazu wurde mittels einer textlichen Festsetzung für die Baugebiete eine Ausnahmeregelung getroffen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl orientiert sich an den bei den zulässigen Bauhöhen möglichen Geschossflächen. Dies ist im SO 1 Gebiet eine Zweigeschossigkeit, mithin das Doppelte der GRZ einschließlich der Überschreitung, und im SO 2 Gebiet eine bis zu viergeschossige Bebauung. Hierfür wurde die Obergrenze des § 17 BauNVO gewählt.

3.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die sich am geplanten Vorhaben orientieren, gleichzeitig aber auch Entwicklungsmöglichkeiten über die derzeitige Planung hinaus offenhalten.

Eine Baulinie wurde an der Sieverstorstraße festgesetzt, da hier eine einheitliche Bauflucht vorhanden ist, die bei einer Neubebauung gesichert werden soll. An der Agnetenstraße ist keine einheitliche Bauflucht vorhanden. Aus funktionellen Gründen soll hier der Baukörper zurückgesetzt werden, um die Anordnung von Stellplätzen am Eingangsbereich zum Markt zu ermöglichen. Funktionell ist die Verbindung vom Marktzugang zu den Stellplätzen zwingend erforderlich. Trotz der Integration in ein dicht bebautes und fußläufig erreichbares Umfeld ist der Anteil der Einkäufer mit dem Pkw am Gesamtumsatz deutlich überwiegend. Eine funktionsgerechte Verbindung zwischen Nahversorgungsmarkt und Stellplatzanlage erfordert die unmittelbare Erreichbarkeit der Stellplätze mit den Einkaufswagen. Alternativen zur Lageanordnung des Marktes an der Agnetenstraße wurden geprüft, jedoch verworfen, da bei einer Anordnung des Gebäudes an der Straße der Anlieferbereich zur Straßenseite orientiert werden müsste.

Der Baukörper hält einen Abstand von ca. 30 Metern zur Agnetenstraße. Der Abstand zur Grenze zum Grundstück Agnetenstraße 24 wurde mit 11 Metern festgesetzt. Hier

verläuft die verrohrte Schrote, die von einer Überbauung durch geschlossene Baukörper freizuhalten ist. Für den Anlieferbereich im Nordwesten des Sondergebietes ist eine Überdachung erforderlich, die in diesen Bereich hineingeführt werden kann. Die Zulässigkeit wurde hier ausschließlich für das Dach einschließlich gegebenenfalls erforderlicher Stützen und eine Einfriedung begrenzt.

Die Baugrenze gegenüber der nördlich angrenzenden Straße wurde auf der Straßenbegrenzungslinie angeordnet. Mit dem Gebäude Sieverstorstraße 59 ist in dieser Bauflucht bereits eine Eckbebauung vorhanden, die aufgenommen werden soll.

Die überbaubaren Flächen im SO 2 Gebiet werden durch eine Baulinie in der Bauflucht der Sieverstorstraße bestimmt. Die weitere Überbaubarkeit orientiert sich an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabständen und den freizuhaltenden Bereichen für einen Nahwärmekanal. Das vorhandene Gebäude Sieverstorstraße 61 weicht geringfügig von der Baulinie im Bestand ab, ohne dass dies die Geschlossenheit der Bebauung beeinträchtigt. Geringfügige Abweichungen von der Baulinie können gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, da die Umgebung durch eine geschlossene und eine offene Bauweise geprägt wird und für eine konkrete Festsetzung der Bauweise kein städtebauliches Erfordernis erkannt wurde.

3.4. Flächen für Stellplätze

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen für Stellplätze festgesetzt werden. Hiervon wurde vorliegend Gebrauch gemacht, um die Anordnung von Stellplätzen gegenüber der Agnetenstraße einzugrenzen. Planerisches Ziel ist hier die Anordnung einer Baumreihe in einer mindestens drei Meter breiten Grünfläche und die Freihaltung des Kronenbereiches einer stadtbildprägenden Platane an der Westgrenze des Plangebietes. Durch die Eingrenzung der Flächen für Stellplätze soll eine weitgehende Freihaltung dieser Bereiche gesichert werden. Fahrradabstellplätze wurden im Vorhabenplan neben dem Hauptzugang festgelegt.

3.5. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

An der Sieverstorstraße befindet sich auf dem Flurstück 10173 ein Gehölzbereich, der zur Erhaltung festgesetzt wurde. Gemäß der Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe handelt es sich hierbei um eine bisher gewidmete öffentliche Grünfläche. Sie ist gleichwohl Bestandteil des Grundstückes der SWM und steht nicht in städtischem Eigentum. Die Gehölze befinden sich teilweise unmittelbar am vorhandenen Gebäude, dessen Ersatz durch einen Neubau geplant ist. Hierfür ist gegebenenfalls eine Beseitigung der am Rand befindlichen Gehölze erforderlich. Der zur Erhaltung festgesetzte Bereich beginnt daher ein Meter von der Hauskante entfernt. Der Grünbereich soll hierdurch erhalten bleiben. Inwieweit Einzelgehölze vollständig erhalten bleiben können oder ersetzt werden müssen, ist im Rahmen der Genehmigung nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg festzulegen.

3.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen großflächiger Versiegelungen durch Stellplätze wird eine Begrünung des Baugebietes mit mittel- und großkronigen Bäumen festgesetzt. Der hierfür übliche Umfang beträgt 1 Baum je 6 Stellplätze. Dieser Umfang wurde auch für das Plangebiet festgesetzt. Seitlich des Marktes befinden sich Stellplätze unmittelbar auf der verrohrten Schrote, Baumanpflanzungen in diesem Bereich sind nicht möglich. Diese Stellplätze wurden daher von der Pflanzpflicht ausgenommen. Insgesamt sind im Sondergebiet SO 1 - 65 Stellplätze vorgesehen, davon befinden sich 17 Stellplätze auf der verrohrten Schrote. Somit sind 48 Stellplätze mit Pflanzverpflichtung vorgesehen. Dies erfordert die Anpflanzung von 8 Bäumen. Diese sind im wesentlichen unmittelbar straßenbegleitend an der Agnetenstraße vorgesehen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 174 - 3 ist es auch über das Plangebiet hinaus entlang der Agnetenstraße eine geschlossene Baumreihe auszubilden. Die hierfür erforderlichen Anpflanzungen von schmalkronigen Bäumen innerhalb des Plangebietes wurden in der Planzeichnung und textlich einschließlich der Artenauswahl festgesetzt. Weiterhin ist es städtebauliches Ziel die Stellplatzanlage flächenhaft zu begrünen. Hierfür ist von besonderer Bedeutung, dass auch die Stellplatzdoppelreihen, die sich mittig in der Stellplatzanlage eingeschlossen von zwei Fahrgassen befinden, angemessen begrünt werden. Hierfür wurde die Anpflanzung von mindestens zwei Bäumen festgesetzt.

An der Westgrenze des Plangebietes ist eine großkronige Platane vorhanden, der Traufbereich der Platane ist von wesentlichen Versiegelungen freizuhalten.

Weiterhin befinden sich im Norden des Grundstückes kleinere Gehölze, die beseitigt werden müssen. Auch im Nordosten des Grundstückes sind unmittelbar am Gebäude angrenzend an den zur Erhaltung festgesetzten Bereich zwei Bäume vorhanden, die voraussichtlich nicht erhalten werden können. Ihr Ersatz soll über die Anpflanzung von zwei Bäumen am gleichen Standort erfolgen, die Bäume im Norden sollen durch eine zusätzliche Anpflanzung im Stellplatzbereich ersetzt werden, so dass insgesamt 11 Bäume im Stellplatzbereich und entlang der Agnetenstraße anzupflanzen sind. Auf die Verkehrssicherungspflicht des Vorhabenträgers hinsichtlich des Kronenschnitts für die Bäume an der Agnetenstraße wird hingewiesen.

3.7. Straßenverkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereiche

Im Plangebiet sind öffentliche Straßenverkehrsflächen für die in das Plangebiet einbezogenen Flächen der Sieverstorstraße festgesetzt. Änderungen der Begrenzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind an der Agnetenstraße und an der das Plangebiet im Norden begrenzenden Straße vorgesehen. Für den bedarfsgerechten Ausbau der Agnetenstraße einschließlich eines Parkstreifens auf der Nordseite ist eine Verbreiterung des Straßenraumes erforderlich. Ab derzeitiger Bordanlage ist ein Streifen in 4,2 Meter Breite für 2 Meter Parkstreifen und 2,2 Meter Fußweg erforderlich. Die aktuelle Breite beträgt ca. 3,7 Meter, so dass eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,5 Meter vorgesehen wurde. Diese Fläche wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandene Straße im Norden (Parallelstraße zur Agnetenstraße von der Sieverstorstraße abgehend) kann westlich des vorhandenen Gebäudes Sieverstorstraße 59 in der Breite vermindert werden. Der Gehweg im Süden dieser Straße soll ebenfalls durchgehend in einer Breite von 2,2 Metern erhalten bleiben, so dass hier eine

Grundstückserweiterung um ca. 0,8 Meter vorgesehen ist. Insgesamt wird hierdurch bedarfsgerecht Straßenverkehrsfläche bereitgestellt.

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin gegenüber der Agnetenstraße einen festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zum Parkplatz des Einkaufszentrums. Diese Festsetzung ist erforderlich, da der zum Einkaufszentrum abbiegende Verkehr bei 65 Stellplätzen erheblich ist. Die Zufahrt wurde so festgesetzt, dass sie einen möglichst großen Abstand zum Knotenpunkt Hohepfortestraße / Agnetenstraße / Sieverstorstraße einhält und den Kronenbereich der auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindlichen, städtebaulich dominanten Platane freihält. Die Breite wurde mit 6,5 Metern festgesetzt. Hinzu kommen die erforderlichen Eckausrundungen. Weitere untergeordnete Zufahrten sind von der Straße im Norden des Plangebietes vorgesehen. Diese bedürfen jedoch nicht der gesonderten Festsetzung.

Die Zuwegungen für die Fußgänger sind im Vorhabenplan dargestellt, durch eine Markierung in den Fahrgassen bis zum Eingang soll auch die Zuwegung über den Parkplatz kenntlich gemacht werden.

3.8. Standort für Recyclingcontainer

An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich derzeit ein Standort für Recyclingcontainer der erhalten werden soll. Ein Standort unmittelbar am Einkaufszentrum ist hierfür besonders geeignet. Die Einordnung des Standortes erfolgte im Vorhabenplan. Die Gestattung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

3.9. Flächen die mit Leitungsrechten für ein verrohrtes Gewässer, einen Schmutzwasserkanal und einen Nahwärmekanal zu belasten sind

Im Westen des Plangebietes verläuft von Süden nach Norden der verrohrte Verlauf der Schrote. Parallel dazu verläuft ein Schmutzwasserkanal. Die vorhandenen Kanäle sind zu sichern und zu erhalten. Eine Bebauung durch geschlossene Baukörper oder Bepflanzung ist nicht möglich.

Weiterhin verläuft im SO 2 Gebiet ein Nahwärmekanal, der zu erhalten ist. Er wird auf dem Flurstück 10174 teilweise neu verlegt. Hierfür wurde eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Leitungsrechte umfassen das Recht zur Errichtung, zum Ersatz und Betrieb der Leitungen einschließlich der erforderlichen Zugänglichkeit für die Errichtung und für Wartungs- und Reparaturarbeiten.

4. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

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

- Durchführung des Vorhabens
- Durchführung der Verlegung bestehender Leitungen im Plangebiet durch den Vorhabenträger
- Kostenträgerschaft durch den Vorhabenträger

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Straßenverbreiterung der Agnetenstraße um 0,5 Meter vor. Im Gegenzug wird die das Plangebiet im Norden begrenzende Straße zurückgenommen. Die Zunahme der Straßenflächen und der Flächenrücknahme sind mit jeweils ca. 36 m² nahezu gleich groß, so dass eine wesentliche Veränderung von Unterhaltungskosten für die Landeshauptstadt Magdeburg nicht zu erwarten ist.

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 Grundschutzes an Löschwasser.

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt über die Ein- und Ausfahrt an der Agnetenstraße und eine Liefereinfahrt von der nördlich angrenzenden Straße. Hierdurch wird eine geordnete Erschließung des Vorhabens gewährleistet. Erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da der bestehende Markt lediglich vergrößert wird und das Vorhaben unmittelbar von der Agnetenstraße erschlossen ist, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM). Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist vorhanden. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte für den Neubau erfolgen im Rahmen der Bauplanung.
Die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser ist über die Entnahme aus Unterflurhydranten innerhalb des maßgeblichen Umkreises von 300 m gewährleistet.

- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Netze Magdeburg GmbH. Das Plangebiet ist an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Bauplanung.
- Träger der Gasversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM). Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Das Vorhaben liegt im Nahwärmeversorgungsbereich.
- Träger der Nahwärmeversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM). Im Plangebiet befindet sich in der Sieverstorstraße 61 das Heizwerk für die Nahwärmeversorgung. Vom Heizwerk aus verlaufen Versorgungsleitungen als unterirdische Leitungskanäle. Diese verlaufen im Norden das Gebiet querend und auf der Erweiterungsfläche des Sondergebietes hinter dem Heizwerk. Die Kanäle sollen teilweise in den öffentlichen Straßenraum und teilweise auf dem verbleibenden Grundstück der SWM verlegt werden. Hierfür liegt dem Vorhabenträger ein Angebot der SWM vor. Eine diesbezügliche Vereinbarung ist vorgesehen. Das Vorhaben selbst soll an das Nahwärmenetz angeschlossen werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien im öffentlichen Bereich der angrenzenden Straßen und Hausanschlussleitungen auf dem Vorhabengrundstück. Die Hausanschlussleitungen müssen zum Teil verlegt werden. Für die rechtzeitige Anpassung des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Abstimmungen des Vorgehens erfolgt im Rahmen der Bauplanung.
- 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 ist die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM mbH). Der vom Einzelhandelsbetriebe verursachte Anfall an Sanitärabwässern kann in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Bauplanung. Für den entlang der verrohrten Schrote verlaufenden Schmutzwasserkanal wurde das Leitungsrecht erweitert.
- Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM mbH). Für das Plangebiet liegt ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Grundlage des geotechnischen Berichtes vor. Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser über Rigolenfüllkörper unter den Stellplätzen zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird hierfür vorgereinigt über eine D- Rainclean Sickermulde. Aufgrund der Untergrundverhältnisse sind erschwerte Versickerungsbedingungen vorhanden über das vorstehende Rigolensystem ist jedoch eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung gesichert.

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

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden die Schutzgüter Artenschutz und Biotop, 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.

Belange des Artenschutzes

Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, die den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 5 BNatSchG unterliegen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und der vorhandenen Baustrukturen bietet die vorhandene Bebauung keine geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse. Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

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 des Schutzes vor schädlichen Schallimmissionen

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

Im Sondergebiet entsteht ausschließlich Anlagenlärm durch den Parkplatzverkehr, durch gebäudetechnische Ausrüstungen und durch Anlieferungen.

Für das plangegenständliche Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen 26.10.2016) erstellt. Der Gutachter hat hierbei die Schallimmissionen an 6 maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Vorhabens geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm (identisch mit den Orientierungswerten der DIN 18006 Beiblatt 1) an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 – 3 „Agnetenstraße“ sieht nördlich angrenzend an die Parallelstraße zur Agnetenstraße ein allgemeines Wohngebiet vor, welches grundsätzlich die Einordnung weiterer Wohnnutzungen auch unmittelbar nördlich der Anlieferung zulässt. Bei hinzutretenden Nutzungen sind durch die Bauherren die bestehenden Lärmquellen zu berücksichtigen und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

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 Agnetenstraße ein, so dass weitergehende Untersuchungen in Bezug auf den Verkehrslärm nicht erforderlich sind.

5.3.4 Belange des Bodenschutzes

Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf folgende Sachverhalte hin:

In Geländebereichen, die zur Bepflanzung vorgesehen sind, ist die oberste Lage als durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 herzustellen. Es ist der spätere Setzungsvorgang des aufgetragenen Bodens zu berücksichtigen, und dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also bis zur maximalen Regelmächtigkeit erfolgt. Diese beträgt für Rasen 20 - 50 cm, für Strauchwerk 40 - 100 cm und für Bäume 50 - 200 cm.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial im Sinne § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten. Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Auf- oder Einbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmaßzeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche

Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

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 derzeit nicht erkennbar. Den Bürgern war im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Möglichkeit gegeben, eine konkrete Betroffenheit geltend zu machen, Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	6.603 m ²
- Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet SO 1	5.001 m ²
- sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Sondergebiet SO 2	1.172 m ²
- sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Straßenverkehrsfläche	430 m ²

Anlage

Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.174 - 3.1 "Agnetenstraße 20/21" Landeshauptstadt Magdeburg

Das Vorhaben, Errichtung eines Vollsortimentsmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zur Feststellung, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist zu prüfen, ob die Änderung des Bebauungsplanes kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben vorbereitet.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesrecht

Das Vorhaben fällt nicht unter die verbindliche Prüfungspflicht der Nummer 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG, da das Vorhaben nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB vorbereitet wird. Gemäß Nummer 18.8. der Anlage 1 des UVPG besteht auch für Vorhaben in sonstigen Gebieten eine Vorprüfungspflicht bei Überschreitung des Prüfwertes für eine Vorprüfung nach Nummer 18.6.. Die Vorprüfung richtet sich nach den Kriterien der Anlage 2 des UVPG.

b) Landesrecht

Ergänzende landesrechtliche Verpflichtungen bestehen nicht.

Mithin ist einzuschätzen, dass nach Bundesrecht eine Vorprüfungspflicht anhand der Kriterien nach Anlage 2 des UVPG besteht.

Sachverhaltsdarstellung

1. Merkmale des Vorhabens

a) Größe des Vorhaben:

Errichtung eines Vollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von	ca. 1.500 m ²
Größe des Vorhabengebietes	5.001 m ²
Grundflächenzahl 0,8 - zulässige Grundfläche	4.000 m ²
geplante Geschossfläche des Vorhabens	ca. 1.800 m ²

Einschätzung:

Das Vorhaben überschreitet hinsichtlich der geplanten Geschossfläche den Vorprüfungswert von 1.200 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe um ca. 600 m². Die Grenze der verbindlichen Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht liegt bei 5.000 m² und liegt damit um 3.200 m² höher. Die zulässige Grundfläche bleibt mit 3.026 m² deutlich unter dem Vorprüfungswert des UVPG gemäß Punkt 18.7. der Anlage 1.

b) Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben beinhaltet eine ca. 90% ige Versiegelung von derzeit bereits teilweise versiegelten Grundflächen. Bisher ist ebenfalls eine Versiegelung von ca. 90% vorhanden. Hiermit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die im Bauleitplanverfahren einer gesonderten Beurteilung bedürfen. Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich und dient der Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen. Der Gesetzgeber hat im Hinblick auf die Minimierung von Bodenversiegelungen und dem Schutz des Außenbereiches vor Zersiedelung die Verdichtung im Innenbereich gemäß § 13a BauGB ausdrücklich privilegiert. Das Vorhaben entspricht diesen Zielsetzungen.

c) Abfallentsorgung

Die Abfall- und Abwassererzeugung beinhaltet vornehmlich Abfallstoffe, die nicht nach § 15 Abs. 3 KrwAbfG als Sonderabfälle zu behandeln sind. Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind hierdurch nicht zu erwarten.

d) Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das Vorhaben ist mit keinen erheblichen Emissionen der in Nr. 4.6.11. der TA Luft aufgeführten Stoffe unmittelbar verbunden. Lärmemissionen bleiben bezüglich des Anlagenlärms im Rahmen der derzeit bestehenden Zulässigkeiten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen durch den Zufahrtsverkehr relevant. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an das Hauptverkehrsnetz sind keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

e) Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Vorhaben ist nicht mit der Lagerung oder dem Umgang, der Nutzung oder der Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG bzw. der GefStoffV verbunden. Wassergefährdende Stoffe im Sinne des WHG oder radioaktive Stoffe werden nicht betriebsbedingt verwendet. Es bestehen keine besonderen Unfall- oder Störfallrisiken.

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, welche durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungen und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

a) bestehende Nutzung des Gebietes, der Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Fläche wird bereits im Bestand durch einen Einkaufsmarkt genutzt. Sie hat keine erhebliche Bedeutung für Erholung, für land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen oder für öffentliche Nutzungen. Eine Bedeutung für den Verkehr hat das Plangebiet ebenfalls nicht.

b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

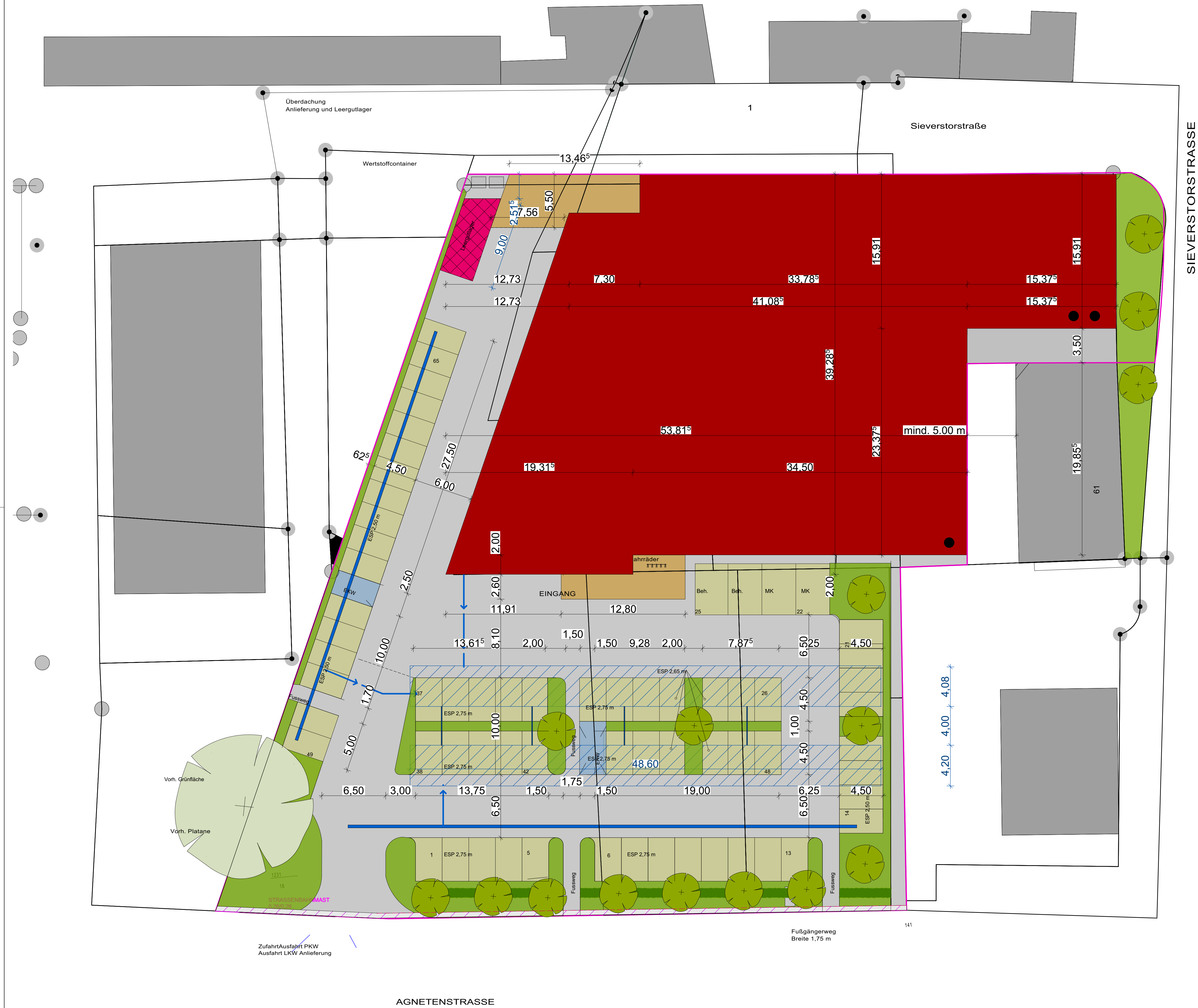
Das Gebiet hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in allen vorgenannten Schutzgütern keine wesentliche Bedeutung, sondern stellt sich als beeinträchtigte, überwiegend versiegelte Fläche dar.

c) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete → nicht betroffen
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes → nicht betroffen
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind → nicht betroffen
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes → Es ist ein Gebiet mit durchschnittlicher Einwohnerdichte betroffen. Die unmittelbare Umgebung ist jedoch nicht durch Wohnnutzung geprägt.
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind → nicht betroffen

Zusammenfassung

Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Vorhaben aufgrund der Überschreitung des Vorprüfungswertes von 1.200 m² Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes um ca. 600 m² und des großen Abstandes zu prüfungspflichtigen Vorhaben von 3.200 m² sowie aufgrund der in den Innenbereich integrierten Lage und des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und der unmittelbaren Anbindung an das Hauptverkehrsnetz nicht mit solchen Umweltauswirkungen verbunden ist, die die Durchführung einer UVP erfordern würden.



andesamt für Vermessung und Geoinformation
achsen-Anhalt (LVermGeo)
tto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
andort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

1
eburg

Gemeinde: Magdeburg, Landeshauptstadt
Kreis: Magdeburg

Erstellt am 24.01.2017
Aktualität der Daten: 23.01.2017

5780867
14918922

Sieverst

10123

632
29

586
29

759
51

10121

10389

10120

140

141

1456
30

1462
296

10119

1815
401

2592
403

1994
384

3866
381

3869
384

3862
384

3871
384

24

3736
38

3738
354

3729
18

10072

10059
25

10012

10172

10173

1239
18

903
25

772
25

840
25

1237
18

1236
25

3560
382

3042
356

2257
353

2256
353

2756
353

12753
353

1899
25

902
25

3853
365

3852
365

10074

10073

„© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,[2017 (B21-6001648/17)]“

10 20 30
Meter

Legende

Unversiegelte Fläche

Bauvorhaben,

Bestehendes Gebäude

Versiegelte Fläche

Einstellplätze

Rigolenfüllkörper
600 Stück
2 x 4,20 m x 48,60 m

D-Rainclean
Sickermulde

Baugrundstücksgrenze

Flurstücksgrenze

Geschossigkeit

Geplante Bäume

Noack & Sens
Architektur- und Ingenieurteam
An der Schule 2
39340 Haldensleben
Telefon 03904-40129
Telefax 03904-40782

Datum

Aktuell

Gez.

Bearb.
23.08.2017

Gepr.

Datum

Änderung

Zust.

Datum

Name

Projektnummer
NS 2015 - 1175

Bauherr:
Marie Elisabeth
Thun-Hohenstein -
Gräfin Fugger
Schloßstraße 1
89171 Illerkirchberg

Bezeichnung
VORHABENPLAN

Maßstab
1 : 200

Blatt-Nr.

Errichtung eines EDEKA - Marktes
in Magdeburg, Agnetenstraße 21

Bauvorhaben

Bezeichnung