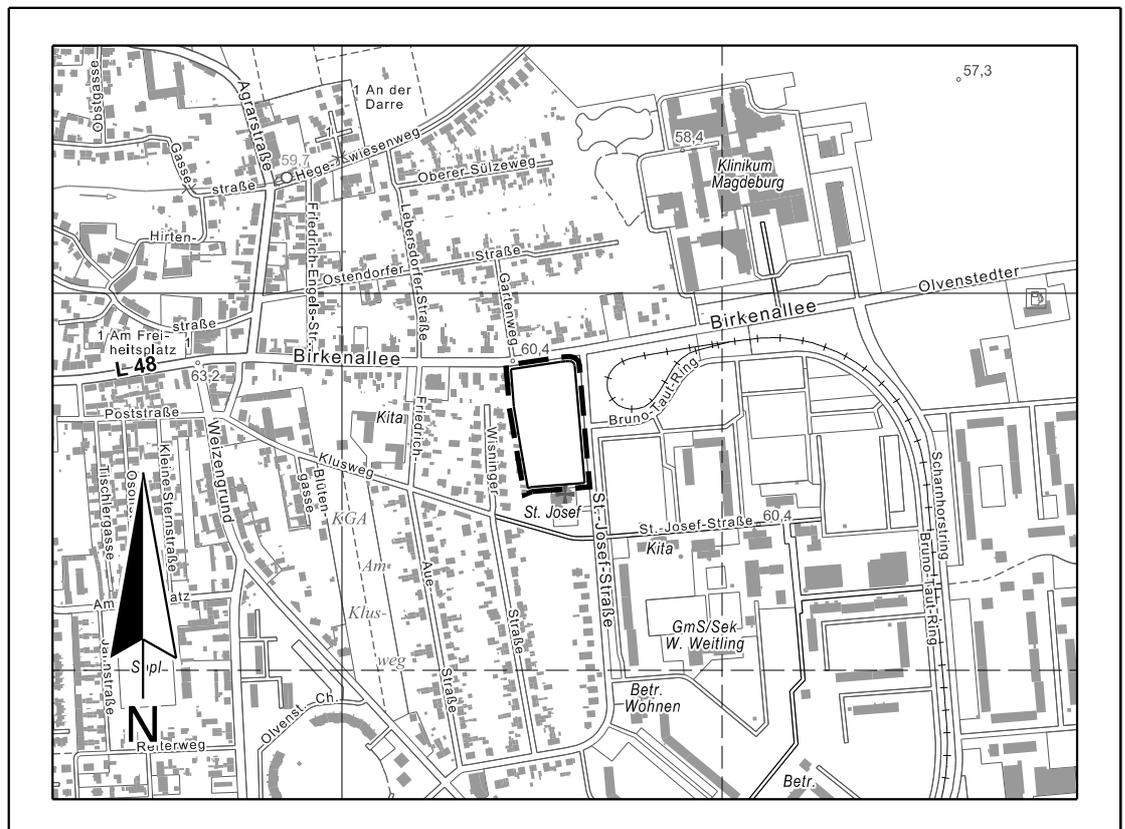


Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1

NAHVERSORGER ST.-JOSEF-STRASSE

Stand: Juni 2018



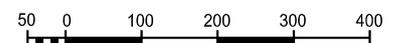
Planverfasser:

Ingenieurbüro

Lange & Jürries

Karl-Schurz-Straße 1

39 114 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 042018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen.....	3
5. Aufstellungsverfahren	4
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand.....	5
6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
6.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	5
6.3 Verkehr	6
6.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	6
6.5 Grünflächen / Vegetation.....	6
6.6 Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	6
6.7 Boden, Baugrund, Altlasten	6
6.8 Immissionen.....	7
6.9 Eigentumsverhältnisse.....	7
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1 Städtebauliches Konzept.....	7
7.2 Art der baulichen Nutzung	7
7.5 Bauweise	8
7.6 Verkehrserschließung	8
7.7 Medientechnische Ver- und Entsorgung.....	9
7.8 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	10
7.9 Immissionsschutz.....	11
7.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	12
8. Umweltrechtliche Belange	12
9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Planerverwirklichung, Folgekosten	13
10. Flächenbilanz.....	14

Anlagen:

Anlage 1: Naturschutzfachliches Gutachten von November 2017

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung vom 25. März 2017

Anlage 3: Baugrundgutachten vom 14. März 2017

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634),
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 beantragte die Schiller III GmbH (Umbenennung zwischenzeitlich in Schiller Projekt Bau GmbH) die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Einzelhandelsbetriebes, der sich aus einem Lebensmittelmarkt mit Backshop und integriertem Bargeldservice zusammensetzt. Das Betreiben einer Postservicestation wird derzeit vom Antragsteller noch geprüft.

Der Antragsteller verfügt über einen Optionsvertrag für die o.g. Flächen, wodurch er zur Durchführung eines Satzungsverfahrens legitimiert ist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Baurecht für die angestrebte bauliche Nutzung der innerstädtischen Brachfläche zu schaffen.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar, hat eine Fläche von ca. 1,3 ha und wird durch einen größtenteils geschotterten Lagerplatz mit temporärer Nutzung geprägt. Auf den lokal begrenzten Ablagerungen von Bauschutt, Sand, Mutterboden u.ä. konnten sich in den letzten ca. 15 Jahren rudere Staudenfluren und Gehölze (überwiegend in Baumgruppen) entwickeln. Straßenbegleitende Großbäume befinden sich entlang der St.-Josef-Straße sowie auf den Ablagerungsflächen.

Um hier entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers einen Lebensmittelmarkt errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Somit wird mit dem Bebauungsplan eine Anpassung des Planungszieles zur Errichtung eines Verbrauchermarktes angestrebt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird in Anwendung des § 13 Abs.3 Satz 1 i. V. m. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

4. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung

Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt. Der Landeshauptstadt Magdeburg wurde gemäß LEP-LSA 2010 die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung besitzen besondere Relevanz für die vorliegende Planung:

- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe gebunden (LEP-LSA Punkt 2.3 Z 46).
- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (LEP LSA Punkt 2.3 Z 47)
- Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (LEP-LSA Punkt 2.3 Z 48)
 - dürfen in ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
 - sind städtebaulich zu integrieren,
 - dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
 - sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
 - dürfen durch auftretende Pkw- und Lkw-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
- Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereichs des jeweiligen zentralen Ortes zu beschränken (LEP-LSA Punkt 2.3 Z 49)
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD, 4.11 G).

Das vorliegende Vorhaben ist gemäß § 3 Abs.1 Nr.6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der verfolgten Zielstellung der Schaffung von Baurecht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt mit Backshop) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.650 m² und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen. Im Rahmen des Verfahrens erfolgt die Beteiligung und Anforderung der landesplanerischen Stellungnahme durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

Flächennutzungsplan

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut. Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Verbindliche Bauleitplanung – rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“

Für das Areal existiert seit 1999 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“, welcher zentrenrelevanten Einzelhandel an diesem Standort ausschließt. Das 2010 begonnene Änderungsverfahren sieht die Entwicklung für individuellen Wohnungsbau vor. Durch den Stadtratsbeschluss zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes wurde das Änderungsverfahrens nicht weiter verfolgt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ und der Herauslösung der Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ soll schneller Baurecht für das beantragte Vorhaben hergestellt werden, als dies voraussichtlich im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Änderungsverfahrens möglich sein würde.

Denkmalpflege

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf archäologische Denkmale.

Magdeburger Märktekonzept

Für den Stadtteil Alt Olvenstedt legt das Märktekonzept 2008 der Landeshauptstadt Magdeburg den Nahversorgungsbereich im Kreuzungsbereich „Birkenallee“, „Agrarstraße“, „Weizengrund“ und „Helmstedter Chaussee“ fest. Innerhalb von diesem Bereich sind keine freien Flächen mehr verfügbar.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Nahversorgungsbereiches Alt Olvenstedt, schließt sich jedoch südöstlich in näherer Umgebung an.

Ziel des Märktekonzeptes ist die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung. Dies bedeutet, dass Waren des täglichen Bedarfs in den Stadtteilzentren angeboten werden sollen, wo sich der Bevölkerungsschwerpunkt befindet. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Einzelhandelseinrichtungen auch für die weniger mobile Bevölkerung ohne Auto erreichbar sind.

Umweltbericht

Der vorhabenbezogene B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB in diesem Fall verzichtet werden. Gleichwohl werden die umweltrechtlichen Belange im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss-Nr. 836-025(VI)16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ eingeleitet.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Für das aus der Anlage ersichtliche Gebiet wurde mit Schreiben vom 25. Februar 2016 ein Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens gestellt.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sind für bauliche Nutzungen zur Entwicklung der Gemeinde die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche des zukünftigen Plangebietes beträgt ca. 13.000 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Satzungsverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Planaufstellung entsprechend zu gewichten.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Trägeranhörung sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen und es ergaben sich zahlreiche Anregungen und Hinweise, mit denen eine Zwischenabwägung erstellt wurde (siehe DS0094/18). Die Drucksache wird zusammen mit dem vorliegenden Entwurf den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

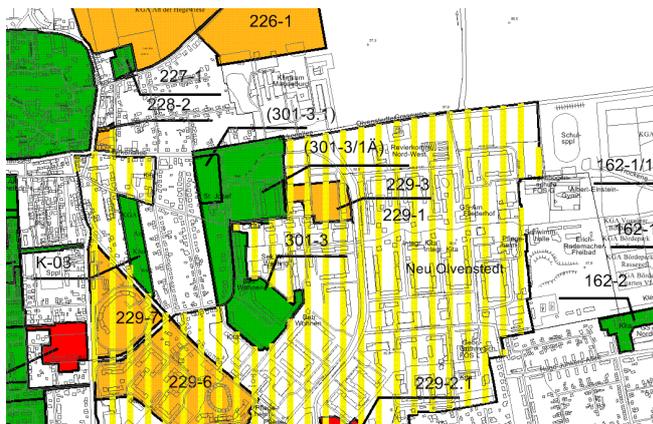
6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Neu-Olvenstedt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 "Nahversorger St.-Josef-Straße" liegt in der Flur 515 und wird umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Gehweggrenze des Flurstücks 2
- im Osten durch die westliche Gehweggrenze des Flurstücks 10
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 5
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 10016

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.



Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“. Mit der Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ treten die Festsetzungen des B-Planes Nr. 301-3 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 301-3.1 außer Kraft.

6.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Standort „St.-Josef-Straße“:

Bei dem Standort handelt es sich um eine ca. 13.000 m² umfassende Fläche, die sich zwischen dem Wohngebiet „Wisninger Straße“ und der „St.-Josef-Straße“ erstreckt. Im Norden wird das Areal von der „Birkenallee“ gefasst, im Süden grenzt das Kirchengrundstück der St.-Josef-Kirche an. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Ansiedlung von Gewerbe hat bisher nicht stattgefunden. Das Areal wurde über einen längeren Zeitraum hinweg als Festplatz und als Standort für Wanderzirkusse genutzt. Aufgrund fehlender Versorgungsanschlüsse wurde aber auch diese Nutzung in den letzten Jahren nicht mehr in Anspruch genommen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Grün- und Brachfläche, welche zwischenzeitlich als Festplatz und als Standort für Wanderzirkusse genutzt wurde, in ein Sondergebiet Einkauf vorgesehen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Derzeit ist die Fläche nicht bebaut.

Ein ca. 4,50 m breiter Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eingezäunt und wird derzeit von der katholischen Gemeinde St.-Josef genutzt.

6.3 Verkehr

Das Plangebiet ist für den PKW-Verkehr äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Birkenallee und St.-Josef-Straße sowie fußläufig über vorhandene Fußwege. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Haltestelle in nächster Umgebung im Bereich der Wendeschleife im Bruno-Taut-Ring gegeben. Sowohl über die Buslinie 71 als auch über die Straßenbahnlinien 1, 3 und 4 ist der geplante Lebensmittelmärkte gut erreichbar.

6.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen und dem Geltungsbereich sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neubebauung sind vorhandene Medien (Gashochdruckleitung und Strom) auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

Der vorhandene Bestand an Medien sowie die Neuplanung werden mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt und der Konsens im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die vorhandenen und geplanten Trassen werden durch ausreichend breite Schutzstreifen freigehalten und durch geeignete Maßnahmen gegen Wurzeleindring und somit Schäden geschützt.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

6.5 Grünflächen / Vegetation

Zum Zwecke der Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fand eine Kartierung der Vorhabenfläche statt. Das B-Plangebiet wird durch einen größtenteils geschotterten Lagerplatz mit temporärer Nutzung geprägt. Auf den lokal begrenzten Ablagerungen von Bauschutt, Sand, Mutterboden u.ä. konnten sich in den letzten ca. 15 Jahren ruderal Staudenfluren und Gehölze (überwiegend in Baumgruppen) entwickeln. Straßenbegleitende Großbäume befinden sich entlang der St.-Josef-Straße sowie auf den Ablagerungsflächen.

6.6 Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf archäologische Bau- und Kulturdenkmale.

6.7 Boden, Baugrund, Altlasten

Der größte Teil von Magdeburg sowie das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich der Niederen Börde. Die Bodenhöhen liegen bei ca. 63 m ü NHN.

Im Plangebiet werden folgende Untergrundverhältnisse erwartet:

- 0,2 – 1,2 m humose, tonig-schluffige Mischbodenauffüllungen (vielfach sind Bauschutt-, Schotter- und Schlackereste eingelagert)
- 1,3 – 2,6 m humose, schluffige Tonschichten (Schwarzerde) mit humusfreien Schluffen (Löß) unterlagert, steife bis halbfeste Konsistenzzustände
- Darunter schließen sich feinsandige Mittelsande in meist mitteldichter bis dichter Lagerung an
- 0,5 – 0,7 m stellenweise wurde die Verwitterungszone des Grauwackenuntergrundes angetroffen, an anderen Messpunkten konnte die Gesteinsoberfläche erst bei ca. 1,9-2,2 m Tiefe angetroffen werden. Die Grauwacke war dabei bis zu einer Dicke von 1,0–1,5 m durch eine starke Verwitterung gekennzeichnet.
- Unterhalb dieser Zone ist von einer zunehmenden Gesteinsfestigkeit auszugehen.

Die Möglichkeit der Regenversickerung ist eingeschränkt, aber aufgrund der ausreichend großen Grünflächen möglich.

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Eine gewerbliche Vornutzung ist nicht bekannt.

Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

Sollten bei Erdarbeiten, 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Das Areal des B-Plangebiets ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Der im Zuge der Baumaßnahme getrennt vom Unterboden auszubauende Oberboden (Mutterboden) ist - sofern er den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung genügt – soweit wie möglich auf dem B-Plangebiet wieder zu verwenden, vorrangig für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht in den zur Bepflanzung vorgesehenen Bereichen.

6.8 Immissionen

Lärmvorbelastungen durch Gewerbe außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 301-3.1 sind nicht vorhanden.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erarbeitet, deren Ergebnisse sich in der schalltechnischen Untersuchung als Anlage 2 der Begründung wiederfinden. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind im B-Plan enthalten. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 7.9 – Immissionsschutz.

6.9 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum. Die umgebenden Verkehrsflächen sind öffentlich und befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Die vorhandene Brachfläche soll für die Ansiedlung mit einem Vollsortimenter EDEKA mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.650 m² entwickelt werden. Ein integrierter Backshop und Fleischer sowie ein Anbieter eines Bargeldservices sollen im Gebäude integriert werden. Der neu geplante Einzelhandelsstandort dient der Unterbringung eines Einkaufsmarktes zur Nahversorgung mit Sortimenten für den täglichen und periodischen Bedarf.

Die Zufahrt für Pkw und Lkw erfolgt aus der St.-Josef-Straße. Die fuß- und radläufige Erschließung des Einkaufsmarktes ist durch die Birkenallee und die St.-Josef-Straße und den Bruno-Taut-Ring gegeben. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist durch die Straßenbahn und eine Buslinie vorhanden.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 ausgeführt.

Die Stellplatzanlage wird im Norden des Plangebietes angeordnet, die Anlieferung durch LKW's ist auf der Rückseite des Gebäudes auf der Westseite des Plangebietes vorgesehen.

Westlich des Plangebietes schließt das Wohngebiet Wisninger Straße an. Direkt südlich befindet sich die katholische Kirche St.-Josef.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung mit Sortimenten für den täglichen und periodischen Bedarf gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit einer Grundfläche von maximal 2.537 m² festgesetzt.

Folgende Anlagen und Nutzungen werden als zulässig festgesetzt, die für die Errichtung und den Betrieb des Einkaufsmarktes einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen:

- ein Verbrauchermarkt einschließlich Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m²,
- private Verkehrsflächen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrt,
- ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7 m.

Darüber hinaus wird im südlichen Geltungsbereich ein ca. 4,50 m breiter Streifen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dieser wird derzeit bereits von der katholischen Gemeinde St.-Josef genutzt.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage und Größe des Baufensters orientiert sich am konkreten Vorhaben zur Errichtung eines Einkaufsmarktes zur Nahversorgung. Die zu versiegelnden Flächen durch das Vorhaben sind in der Planzeichnung konkret dargestellt. Eine darüber hinausgehende Versiegelung ist ausgeschlossen. Die nicht zu überbauenden Freiflächen sind als innerstädtische Grünflächen zu gestalten und es sind Baumpflanzungen anzuordnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m ab Bezugspunkt. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück liegenden öffentlichen Verkehrsfläche St.-Josef-Straße (§ 16 Abs. 2 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

7.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Wie in der Planzeichnung dargestellt, werden die Freiflächen entsprechend dem Charakter des Vorhabens mit einem ausreichend dimensionierten Kundenparkplatz festgesetzt. Im Plangebiet sind insgesamt 112 Stellplätze, inklusive 3 Behindertenstellplätze geplant. Ein Fahrradstellplatz ist außerdem in der Nähe des Eingangsbereiches des Marktes vorgesehen.

7.5 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird der Standort und die Ausrichtung des EDEKA-Marktes im südlichen Bereich des Geltungsbereiches genau bestimmt. Die Dimensionierung des Kundenparkplatzes einschließlich der Fahrgassen und der Zufahrt ist zeichnerisch dargestellt. Dadurch wird eine unangemessene Bebauungsdichte im Geltungsbereich ausgeschlossen.

7.6 Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die St.-Josef-Straße. Die Lage der Grundstückszufahrt ergibt sich aus Mittelung der bereits vorhandenen Knotenpunkte der St.-Josef-Straße mit dem Bruno-Taut-Ring im Süden und der Birkenallee im Norden. Die Zufahrt weist eine Breite von 10 m auf und kann somit auch durch Lkw's zur Warenanlieferung befahren werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist auf den Baumbestand zu achten und der Eingriff in die Baumallee so gering wie möglich zu halten.

Die innere Verkehrserschließung ist privat, hierzu werden keine Festsetzungen getroffen.

Im Süden des Plangebietes wird ein Fußweg angelegt, welcher ausschließlich als Zuwegung für das Personal dient.

Im Nordwesten des Plangebietes wird aus der Birkenallee ein Fußweg auf die Stellplatzanlage vorgesehen, um die Erreichbarkeit für die fußläufige Kundschaft möglichst direkt und kurz zu gestalten.

Die Stellplatzanlage ist ausschließlich den Besuchern des Lebensmittelmarktes vorbehalten. Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Bestandteil des B-Planes und ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.7 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Von den am und im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann die erforderliche Ver- und Entsorgung (Hausanschlüsse) realisiert werden.

Im Bebauungsplan werden für Trassen der Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger nur dann ausgewiesen, sofern diese nicht innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen angeordnet werden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen anzuordnen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im B-Plan werden daher je nach Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Wasserver- und entsorgung. (Trinkwasser, Lösch- und Brauchwasser)

Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW DN 150 AZ, Baujahr 1980, im nördlichen Straßennebenbereich der Birkenallee
- VW DN 100 St, Baujahr 1985, im westlichen Straßennebenbereich der St.-Josef-Straße

Die Versorgung des Lebensmittelmarktes ist über einen Hausanschluss mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Birkenallee bzw. der St.-Josef-Straße technisch möglich. Bei einer Versorgung aus dem Bereich St.-Josef-Straße wird eine Auswechslung der vorhandenen VW DN 100 St erforderlich.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs erfolgt durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Magdeburg.

Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mindestens 96 m³/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen – SWM GmbH zu sichern.

Neu zu errichtende Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend den gültigen Vorschriften herzustellen. Bei einer Neuordnung von Löschwasserentnahmestellen ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung durch eine Entnahme nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden kann. Eine deutliche und dauerhafte Erkennbarkeit durch Hinweisschilder nach DIN ist anzubringen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander soll ca. 100 m betragen.

Sämtliche Zu- und Abfahrten, Fahrwege sowie Kurvenradien innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Verkehrsflächen sind so zu planen, dass diese durch Fahrzeuge des Rettungsdienstes sowie der Feuerwehr befahren werden können. Für die Planung und Ausführung ist die im Land Sachsen-Anhalt gültige Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen des Amtes 37 hinsichtlich brandschutzrechtlicher Anforderungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geltend gemacht.

Abwasserentsorgung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser)

Für die Abwasserentsorgung des Vorhabens existieren in den angrenzenden öffentlichen Straßen Birkenallee, Bruno-Taut-Ring und St.-Josef-Straße öffentliche Kanalanlagen.

Die Niederschlagsentwässerung der privaten Flächen soll auf dem Grundstück möglichst selbst erfolgen (Rückhaltung, Versickerung, Mulden, gezielte Zuführung in den Grünbereich). Die Ergebnisse des vorliegenden Baugrundgutachtens (Anlage 3 der Begründung) sind zu berücksichtigen. Ist eine Versickerung nach hydraulischer Berechnung, einschließlich Versickerungsversuche in den weiteren Planungsphasen vor Ort nicht möglich, kann die Niederschlagsentwässerung bei den Städtischen Werken Magdeburg beantragt werden.

Elektroenergieversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH)

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsleitungen werden mittels Schutzstreifen gesichert. Es wird beabsichtigt, das innerhalb des Plangebietes von Südwesten nach Norden und abbiegend nach Osten verlaufende 10-kV-Kabel in den öffentlichen Fußweg der St.-Josef-Straße umzuverlegen. Weitere Abstimmungen mit dem zuständigen Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Info-Anlagen

Derzeit befinden sich im Plangebiet keine Info-Anlagen. Eine Erschließung des Plangebietes mit denselben ist nicht vorgesehen.

Gasversorgung

Im bzw. angrenzenden Geltungsbereich befinden sich folgende Anlagen der Gasversorgung:

- Hochdruck-Gasleitung 102 DN 500 St, im südlichen Nebenbereich der Birkenallee und weiter verlaufend im westlichen Bereiches des Bebauungsplanes.
- Niederdruck-Gasleitung (ND-L) OD 110 PE, im nördlichen und südlichen Nebenbereich der Birkenallee

Die Versorgung des Vorhabens mit Gas ist technisch möglich. Bei Bedarf sind Anschlußpunkte an der vorhandenen ND-L OD 110 PE im südlichen Nebenbereich der Birkenallee sowie an der vorhandenen ND-L OD 110 PE im Klusweg gegeben.

Der Anordnung von lärmschutztechnischen Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der HD-Gasleitung 102 wird zugestimmt unter der Bedingung, dass eine entsprechende Vereinbarung zwischen SWM und dem Grundstückseigentümer vereinbart wird. Die Anordnung der Lärmschutzwand erfolgt dabei generell nur westlich der HD-Gasleitung mit einem lichten Abstand von 5 m.

Der Grundstückseigentümer stellt sicher, dass die Zuwegung- einschließlich notwendiger Tiefbau- und Montagetechnik- zur HD-Gasleitung zu jeder Zeit und an jedem Leitungsabschnitt gewährleistet ist.

Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke befinden sich an der Lieferrampe. Die Behälter werden jeweils am Entsorgungstag an die Parkfläche (Höhe Fahrradstellplatz) verbracht. Hier kann das Entsorgungsfahrzeug über die Verkehrsflächen ohne Rückwärtsfahrt die Entleerung vornehmen. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des SAB auf der privaten Verkehrsfläche wird zur Abfallentsorgung festgesetzt.

7.8 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Durch das Vorhaben sollen zur Baufeldfreimachung eine größere Anzahl von Bäumen und Sträuchern gefällt werden. Der sich hieraus ergebende Ersatz an Baumpflanzungen ist über das gesamte Plangebiet verteilt angeordnet und im Planteil A festgesetzt.

Unter diesem Aspekt wurde für das aktuelle Planverfahren zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes folgender Untersuchungsrahmen gewählt worden:

- Erfassung und Bewertung der Gehölze gemäß Baumschutzsatzung,
- Potenzialabschätzung der Eignung als Lebensraum der Brutvögel auf der Basis vorhandener Daten sowie der Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, vorzugsweise in den Randbereichen, begrünt. Im Ergebnis dessen sind folgende Ersatzpflanzungen vorgesehen:

Entsprechend dem Gutachten naturschutzfachlicher Belange werden insgesamt 48 Laubbäume wie folgt gepflanzt:

- 10 Sand-Birken entlang der Birkenallee,
- 10 Winter-Linden oder Bergahorn entlang der St.-Josef-Straße
- 12 Eichen oder Hainbuche (jeweils säulenförmig) auf den Baumscheiben zwischen den Stellflächen

- 12 Winter-Linden entlang der südlichen B-Plangrenze (2-reihig in versetzter Anordnung),
- 4 Winter-Linden oder Bergahorn an der westlichen Begrenzung der Stellflächen.

Durch die Baufeldfreimachung ergibt sich gemäß der Berechnung nach dem Magdeburger Modell ein Pflanzfordernis von 50 Ersatzbäumen. Mit der Anpflanzung von insgesamt 50 Laubbäumen wird im Geltungsbereich des B-Planes die Fällung von Bäumen kompensiert.

Flächen zur Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden drei Flächen E1- E3 zur Bindung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll der dort vorhandene Strauch- und Baumbewuchs mittels einer Bindung für den Erhalt der Bepflanzung im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB entsprechend der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen geschützt werden.

Der innerhalb dieser Flächen vorhandene Baumbestand ist im Falle von Abgängigkeit in Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsträger und dem Umweltamt an einem alternativen Standort im Plangebiet zu ersetzen.

In den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern E2 und E3 befinden sich große Brombeerhecken. Diese werden im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten soweit erforderlich eingekürzt. Der Erhalt der Brombeerhecken ist mit dem Umweltamt abgestimmt, nach Fertigstellung der Bauarbeiten sollen sich die Brombeerhecken in Höhe und Breite wieder vergrößern, um den Brutvögeln als Nistplatz und Unterschlupf zu dienen.

Ausführliche Erläuterungen hinsichtlich des Untersuchungs- und Bewertungsumfangs sind den naturschutzfachlichen Hinweisen (Anlage 1 der Begründung) zu entnehmen.

7.9 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg soll auf einer derzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche bzw. auf einer als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Teilfläche im westlichen Eckbereich der Birkenallee und St.-Josef-Straße ein EDEKA-Vollsortimentsmarkt mit Anlieferzone, Pkw-Stellplätzen sowie einem integrierten Backshop mit Café-Außenbereich errichtet und betrieben werden. Diese Handelseinrichtung ist als gewerbliche Lärmquelle zu betrachten. Bezüglich der Änderung des o.g. Bebauungsplanes in einem Teilbereich soll zum Bauvorhaben der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ aufgestellt werden.

Vom Lärmschutz her ist die Fragestellung des Schutzes der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm durch innerhalb des Plangebietes gelegene Schallquellen durch entsprechende Festsetzungen zu klären.

In Bezug auf die o.g. Fragestellung ergeben sich im Einzelnen folgende Aussagen:
Auf Grund festgestellter Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den Wohngebäuden Wisninger Straße 50 und Birkenallee 32 waren Lärmschutzmaßnahmen zu konzipieren und deren Wirksamkeit rechnerisch nachzuweisen.

Auf Grund des Verlaufs einer Strom- und Gastrasse im östlichen Teil des geplanten Baugebietes ist es nicht möglich, den bei Bautätigkeiten anfallenden Erdaushub für die Errichtung eines Lärmschutzwalls in diesem Bereich zu nutzen. Aus diesem Grund ist die Errichtung einer Lärmschutzwand nahe der westlichen Grundstücksgrenze zum Schutz der Gebäude Birkenallee 32 und Wisninger Straße 50 vor unzulässigen Lärmeinträgen von Parkplatzgeräuschen notwendig. Die bei der Nachberechnung berücksichtigte Lärmschutzwand verläuft geradlinig zwischen den Koordinaten 32676337 / 5781484 im Norden und 32676342 / 5781433,5 im Süden und besitzt eine Höhe von 3,3 m.

Eine Öffnungszeit des EDEKA-Marktes nach 22.00 Uhr bzw. eine Nachtanlieferung (22.00 bis 06.00 Uhr) ist auszuschließen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis über die Haustechnik zu führen. Diese muss der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2017 zum Bebauungsplan entsprechen.

Weitere Festsetzungen sind aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Folgende Untersuchungsergebnisse wurden unter der Bedingung der Errichtung der genannten Lärmschutzwand ermittelt:

- Die minimale horizontale Entfernung der Parkplätze zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung beträgt für den Kundenparkplatz zu IO 20 ca. 22 m und für den Lkw-Parkplatz zu IO 12 ca. 43 m. Die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Parkplätzen und den nächstgelegenen Immissionsorten in allgemeinen Wohngebieten sind damit am Tage eingehalten.
- In der Nacht werden die Mindestabstände unterschritten. Aus diesem Grund ist eine Öffnungszeit nach 22:00 Uhr bzw. eine Nachtanlieferung (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht genehmigungsfähig.
- Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen IRW_T , max. für allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des EDEKA-Marktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen am Tage sehr sicher eingehalten. Nachts entstehen keine kurzzeitigen Geräuschspitzen.
- Am Tage wird der Immissionsrichtwert IRW_T für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des EDEKA-Marktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sehr sicher eingehalten.
- In der Nacht wird der Immissionsrichtwert IRW_N für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des EDEKA-Marktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sehr sicher eingehalten.
- Am Tage wird der Immissionsrichtwert IRW_N für Kerngebiete gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des EDEKA-Marktes zuzurechnenden Schallemissionen am Immissionsort IO 01 am Kirchengebäude der St.-Josef-Straße überschritten. Die Überschreitung wird von der Wärmetauschanlage verursacht. Das Kirchengebäude ist nachts nicht schutzbedürftig.

Die Ergebnisse gelten auch für den Betrieb des Backshops an Sonntagen.

7.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben (siehe Kapitel 6.7 Boden, Baugrund, Altlasten). Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

8. Umweltrechtliche Belange

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“. Im Rahmen dessen Aufstellung wurden bereits umfangreiche Betrachtungen grünordnerischer Belange durchgeführt. Die Empfehlungen des Grünordnungsplanes fanden sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wieder und wurden auch abschnittsweise umgesetzt. Eine Realisierung der Maßnahmen auf den für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Flächen erfolgte jedoch nicht. Hierfür wäre ein Ankauf der privaten Flächen erforderlich gewesen.

Die im Rahmen der Planänderung für eine Bebauung vorgesehene Fläche liegt deutlich unter dem in § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m². Das Verfahren wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Dennoch sind die Umweltbelange während der Planaufstellung entsprechend zu gewichten. Die grünordnerischen Maßnahmen des bisherigen Bebauungsplanes werden weitestgehend übernommen. Die laut bisherigem Bebauungsplan dort festgesetzte öffentliche und private Grünfläche mit Pflanzbindung erhält zukünftig den Status einer privaten Grünfläche. Die Pflanzbindung im Bereich des durch die Hochdruckgasleitung hervorgerufenen Schutzabstandes wird auf diese Fläche ausgeweitet und erfüllt zusätzlich neben ihrer Gestaltungsfunktion ökologische Aufgaben. Bei der zukünftigen Nutzung der privaten Grünfläche in Form von Strauchhecken und Sukzessionsflächen ist von keiner intensiven Nutzung (wie z.B. bei Hausgärten der Fall) auszugehen.

Klargestellt wird nunmehr auch, dass Oberflächenwasser im Plangebiet belassen wird, um die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu minimieren.

Das Ausgleichserfordernis, welches sich aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergab, wird im Geltungsbereich verändert. Diese Veränderung wird jedoch gegenüber den bisherigen Festsetzungen als gering eingeschätzt, so dass keine Neubilanzierung erforderlich wird.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs.5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs.2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- und Befreiungslage herzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine naturschutzfachliche Untersuchung durch das Büro Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Überbauung bzw. Umnutzung der naturschutzfachlich gering- mittelwertigen Staudenfluren und Gehölzen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als geringe Beeinträchtigung bewertet werden. Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie die Pflanzung von Bäumen wird unter Berücksichtigung des dortigen ruderalen Gehölzbestandes weiterhin ausreichend Rückzugsraum für die urbane geprägte Vogelwelt zur Verfügung stehen.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in der Funktion als Lebensraum für Vögel zu erwarten.

9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Planerverwirklichung, Folgekosten

Die Ziele der bisherigen Planung im Bereich des Plangebietes wurden bisher nicht verwirklicht und das nach § 30 BauGB bestehende Baurecht nicht genutzt. Durch den vorhabenbezogenen B-Plan zugunsten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird die Chance zur Entwicklung des infrastrukturell gut erschlossenen Gebietes gesehen. Die Bebauung wirkt sich vermutlich positiv auf die Versorgungsstruktur des angrenzenden Stadtteils Alt OIvenstedt aus. Zur Verwirklichung der Planziele des Vorhabens als Einkaufsmarkt ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Landeshauptstadt Magdeburg fallen nicht an, da die Anlage durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Die Nutzung eines schmalen Streifens im Süden des Geltungsbereiches durch die benachbarte Kirchengemeinde wird durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche bestätigt. Die Klärung der Eigentumsverhältnisse kann auf privatrechtlicher Ebene erfolgen.

10. Flächenbilanz

Plangebiet	12.758 m²	100 %
Sonderbaufläche, Einkauf	2.537 m ²	20 %
Private Verkehrsfläche	4.550 m ²	36 %
Private Grünfläche	5.671 m ²	44 %