

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Begriffsdefinitionen.....	2
3. Ziel und Zweck der Planung	2
4. Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
5. Prüfung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. 5	5
6. Aufstellungsverfahren	7
7. Übergeordnete Planungen	7
8. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	9
8.1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet.....	9
8.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	10
8.3. Verkehr	10
8.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur	10
8.5. Grünflächen / Vegetation.....	11
8.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	11
8.7. Boden, Baugrund, Altlasten	12
8.8. Eigentumsverhältnisse	12
9. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	12
9.1. Städtebauliches Konzept.....	12
9.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
9.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	15
9.5. Verkehrserschließung	16
9.6. Ver- und Entsorgung	16
9.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	16
9.8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	17
9.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
10. Umweltrechtliche Belange	18
11. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB	20
12. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	20
13. Flächenbilanz.....	21
14. Planverfasser	21

Anlage 1: Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018);
Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig)

1. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) - 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg – nachfolgend auch als „Ursprungsplan“ bezeichnet – erlangte bereits 1999 Rechtskraft. Auf einer ca. 5 ha großen Fläche westlich der Altstadt und der B 71 im Stadtteil 24 „Stadtfeld Ost“ gelegen, wurden damals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete und verträgliche Nachnutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes geschaffen.

Die nun in Rede stehende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg umfasst einen nur ca. 2,6 ha großen Teilbereich des Ursprungsplanes, wird im Folgenden auch als „4. Bebauungsplanänderung“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landeshauptstadt Magdeburg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Beschreibung der Lage und räumlichen Abgrenzung erfolgt nachfolgend unter Pkt. 3. und 8.1. der Begründung.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 26.180 m² große Fläche innerhalb des Ursprungsplanes, südlich der mehrgeschossigen, straßenbegleitenden Bebauung der „Liebknechtstraße“ und westlich der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Es erstreckt sich nach Süden bis auf die Höhe der nach Osten verlaufenden „Johann-Gottlieb-Schoch-Straße“.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Ursprungsplan eine Wohnbebauung mit zwingend 5-, 6- bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise (Blockrand- / Zeilenbauweise) festgesetzt.

In den Jahren nach 2000 sind die Nachfrage und somit auch der konkrete Bedarf an Wohnungen und Wohnformen in derartigen Wohngebäuden kontinuierlich gesunken. Dieses ist die Hauptursache, dass im Zeitraum seit 1999 bis heute auch keine Wohnungsbauvorhaben in diesem Teil des Plangebietes umgesetzt wurden.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes (durch Baulinien eng begrenzte überbaubare Grundstücksflächen auf denen die Wohngebäude zwingend mit 5 bis 7 Vollgeschossen zu errichten sind) in dieser Form als nicht umsetzbar angesehen.

Deshalb sind die damals getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf zeitgemäße reale Erfordernisse zu überprüfen und in der Folge zu korrigieren bzw. anzupassen.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich noch Gebäude und bauliche Anlagen des ehemaligen Schlachthofes, die zum überwiegenden Teil unter Denkmalschutz stehen.

Im Ursprungsplan ist dieser südliche Bereich des Plangebietes für eine eingeschränkte gewerbliche Baugebietsentwicklung vorgesehen gewesen (GEe).

Darüber hinaus sind auch die überbaubaren gewerblichen Grundstücksflächen überwiegend durch Baulinien begrenzt, was eine Umsetzbarkeit bis heute nicht gefördert hat.

Die Aufstellung der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, diese innerstädtisch gelegenen, wertvollen Bauflächen zu aktivieren und einer zeitgemäßen sowie städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen.

Dabei wird für den nördlichen Teil des Plangebietes die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet WA) unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Um jedoch dem zeitgemäßen Bedarf und somit auch der Umsetzbarkeit und der Vermarktungsfähigkeit Rechnung zu tragen, wurde die zulässige Geschosshöhe auf 2 bis 3 Vollgeschosse (im WA₁) sowie 3 bis 5 Vollgeschosse (im WA₂) reduziert.

Im WA₁ werden die bislang festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen und die geschlossene Bauweise durch eine abweichende Bauweise (*Gebäude müssen parallel zur öffentlichen Straße eine Mindestbaukörperlänge von ≥ 30 m aufweisen*) ersetzt.

Im WA₂ werden – bis auf den östlichen Bereich entlang der Straße „Zum Handelshof“ – die bislang festgesetzten Baulinien ebenfalls durch Baugrenzen und die geschlossene Bauweise durch eine offene Bauweise ersetzt. Die in diesem Zusammenhang festgesetzte Ausnahmeregelung wird unter Pkt. 9.3. erläutert.

Ergänzt wird dieser Wohnstandort im Südwesten durch die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes, der die Spielplatzfläche in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung nahtlos weiterführt.

Ziel ist es, einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln, der auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie ausreichender Durchgrünung Rechnung tragen kann.

Im südlichen Teil des Plangebietes sollen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften entstehen. Die dort vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz soll dabei sensibel integriert und ergänzt werden.

Mit der Änderung bzw. Anpassung der Festsetzungsinhalte für zeitgemäße und städtebaulich geordnete Nutzungen werden die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen, um diesen innerstädtischen Standort revitalisieren und schrittweise umsetzen zu können. Gleichzeitig wird insbesondere auch dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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 Baugesetzbuch definiert im § 1 Abs. 1 BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem "Spiel der freien Kräfte" oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein gleichwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan, sondern sie gelten als *Planersatzvorschriften*, nicht als Ersatzplanung. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden könnten, die einer Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren bedürfen bzw. ein solches erfordern.

Eine Gemeinde muss spätestens zu dem Zeitpunkt planerisch einschreiten, wenn die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der von ihr beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen. Gleiches gilt selbstverständlich auch, wenn eine Gemeinde erkennt, dass bestehende Festsetzungen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zur beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung führen und deshalb ein Planänderungserfordernis besteht (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Im § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Daraus folgt zunächst, dass die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen nicht in das Belieben einer Gemeinde gestellt ist, sondern eine Rechtspflicht darstellt, sobald das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit vorliegt. In der Fachliteratur spricht man in diesem Zusammenhang auch von einer so genannten „weisungsfreien Pflichtaufgabe“, also um eine Angelegenheit der Selbstverwaltung einer Gemeinde.

Obwohl der Begriff der „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, steht es wiederum nicht im Belieben einer Gemeinde, Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben.

Es bleibt aber grundsätzlich (zunächst) der hoheitlichen Einschätzung der Gemeinde überlassen (Planungsermessen), auf der Grundlage einer planerischen Konzeption zur zukünftigen Entwicklung die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens zu erkennen und zu bestimmen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Erforderlichkeit der 4. Änderung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beurteilt und sieht auf Grund nachfolgend dargelegter städtebaulicher Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Einleitung des im Übrigen gesetzlich vorgeschriebenen Planänderungsverfahrens:

- Änderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen als Voraussetzung zur Revitalisierung einer seit vielen Jahren brach liegenden ehemaligen Gewerbefläche,
- Inwertsetzung einer innerstädtischen Fläche in integrierter Lage mit grundsätzlich gesicherter Anbindung an die vorhandene technische und soziale Infrastruktur,
- Berücksichtigung des planungsrechtlichen Grundsatzes des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung mit dem Ziel des sparsamen Umganges mit der Inanspruchnahme von Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- städtebaulich vertretbare Reduzierung der baulichen Höhe und Verzicht auf eine geschlossene Bauweise als Voraussetzung für die Realisierung attraktiver, zeitgemäßer und damit nachgefragter innerstädtischer Wohnformen (gute mikroklimatische Bedingungen; Durchlüftung und Durchgrünung des Wohnquartiers),

- Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich des Plangebietes von GEE zu SO_{GFE} zur Ergänzung der südlich des Plangebietes bereits vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unter sensibler Einbeziehung und Integration der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz,
- Sicherung des konfliktfreien Einfügens von Bauvorhaben in die umgebenden Nutzungsstrukturen und Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen,
- Gewährleistung eines städtebaulich vertretbaren Handlungsspielraumes für Bauherren und Architekten, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielvorgabe der verbindlichen Bauleitplanung verletzt wird.

Der geänderte Bebauungsplan enthält am Ende des Planverfahrens als verbindlicher Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Festsetzungen der 4. Bebauungsplanänderung erfüllen die inhaltlichen Kriterien nach § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat aus den dargelegten Gründen am 08.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Bebauungsplanänderung gefasst und damit das beschleunigte Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

5. Prüfung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die in Rede stehende 4. Bebauungsplanänderung erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB, da:

- alle bereits vorhandenen äußeren Erschließungsanlagen am Plangebiet effizient genutzt werden können,
- im konkreten Planfall die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB deutlich unterschritten wird, was nachfolgend nachgewiesen wird (siehe dazu auch die Tabelle zur Flächenbilanz unter Pkt. 13. der Begründung):
 - Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ ist im 22.08.2000 mit der Veröffentlichung der Satzung im Amtsblatt Nr. 100 rechtswirksam geworden.
 - Insofern ist bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB nur die Fläche maßgeblich, die durch die bebauungsplan-Änderung zusätzlich versiegelt wird. Die Versiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 zzgl. 0,2 für Nebenanlagen entspricht der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Sondergebiet Einzelhandel ist bisher als Gewerbegebiet mit einer maximalen Versiegelung von 0,7 zzgl. 0,1 für Nebenanlagen festgesetzt, durch die Bebauungsplanänderung wird diese Versiegelung auf eine GRZ von 0,95 erhöht, das entspricht einer zusätzlich versiegelten Fläche von 1.560 m².
 - Selbst wenn man davon ausgeht, dass es einen funktionell-räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 223-1.3. „Klaus-Miesner-Platz“ gibt, kommt man zu keinem abweichenden Ergebnis, da auch hier das laufende Bebauungsplanverfahren die festgesetzte GRZ im Wesentlichen einhält. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Sondergebiet Einzelhandel (GRZ 0,8) führt zu einer Mehrversiegelung von 3.465 m². Die Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,8) war bislang hälftig als Wohngebiet (GRZ 0,6) und hälftig als Gewerbegebiet (GRZ 0,8) ausgewiesen. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,8 führt zu einer zusätzlich versiegelten Fläche von 1.451 m².
 - Fazit: Auch bei gemeinsamer Betrachtung dieser drei Änderungsverfahren liegt die Summe der zusätzlich versiegelten Fläche mit rund 6500 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².
- das Planvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch die in Rede stehende 4. Bebauungsplanänderung *keine* Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es *keine* Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, *abgesehen und § 4c nicht angewendet* sowie
- *kein* Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.2015 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB eingeleitet. Dieser Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 32 vom 06.11.2015 bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches, unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 05.07.2018 durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Aufgrund zeitlicher Überschneidungen werden die Anregungen aus der durchgeführten Bürgerversammlung in der Abwägung und Satzung behandelt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden soll parallel zur Auslegung im Oktober 2018 erfolgen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss der 4. Bebauungsplanänderung anschließend durch die Landeshauptstadt Magdeburg ortsüblich bekannt zu machen. Die 4. Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen der 4. Bebauungsplanänderung eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt die 4. Bebauungsplanänderung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

7. Übergeordnete Planungen

Schutzgebiete des Natur-, Wasser- und Umweltrechts sowie sonstige höherrangige Nutzungsregelungen privilegierter Fachplanungen werden durch die 4. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Im Landesentwicklungsplan LSA ist für die Planungsregion Magdeburg die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3).

In der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (2006) gibt es keine Darstellungen von Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnung, die den Inhalten der 4. Bebauungsplanänderung entgegenstehen.

Das Ziel Z 46 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)* lautet:

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center-FOC), ist nur an integrierten Standorten in zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“

und wird durch die städtebauliche Zielausrichtung der 4. Bebauungsplanänderung ausreichend beachtet. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist gemäß Z 36 als Oberzentrum ausgewiesen, also ein zentraler Ort der oberen Stufe.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center-FOC).

Die Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung verfolgt im südlichen Teil das Ziel, diese innerstädtisch gelegenen, wertvollen Bauflächen zu aktivieren und die darauf vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und baulichen Anlagen des ehemaligen Schlachthofes einer zeitgemäßen sowie städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen.

Bei der 4. Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen integrierten Standort (Anschluss an den ÖPNV, hier Buslinie 52) sowie Fuß- und Radwegenetz ist vorhanden und wird darüber hinaus entsprechend bedarfsgerecht ausgebaut). Die derzeitige Brachfläche mitten in der Stadt ist von Wohnbauten umgeben, zu denen durch die Planung in Größenordnung weitere hinzukommen werden.

Die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt wird nicht gefährdet, da sich das Planänderungsgebiet:

- zwar ca. 500 m (Luftlinie) westlich der Magdeburger Innenstadt befindet, letztendlich aber fußläufig eine Entfernung von ca. 1,1 bis 1,5 km zu überwinden ist,
- in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,1 bis 1,5 km zu den nächstgelegenen 2 Stadtteilzentren (Große Diesdorfer Straße und Halberstädter Straße) befindet und
- in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,8 bis 2,0 km zu den 3 nächstgelegenen Nahversorgungsbereichen befindet.

Das Ziel Z 47 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) lautet:

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“

und wird durch die städtebauliche Zielausrichtung der 4. Bebauungsplanänderung ausreichend beachtet, da Magdeburg gemäß Z 36 des Landesentwicklungsplanes als Oberzentrum ausgewiesen, also ein zentraler Ort der oberen Stufe ist.

Das Ziel Z 48 Nr. 1 bis 5 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) lautet:

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“*

Alle 5 Zielvorgaben des Landesentwicklungsplan 2010 werden durch die räumliche Lage, die Größe und den Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung erfüllt bzw. stehen diesen nicht entgegen.

Auf Grund der konkreten Zielausrichtung und der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebiets stehen die Inhalte der 4. Bebauungsplanänderung den Zielvorgaben der Raumordnung nicht entgegen.

Durch die 4. Bebauungsplanänderung wird eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Bauflächenentwicklung für das Oberzentrum „Landeshauptstadt Magdeburg“ *nicht begründet* (keine Raumrelevanz der Planung).

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann davon ausgehen, dass der Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

Bebauungspläne als auch deren Änderung sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, so dass die 4. Bebauungsplanänderung dort vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Für den südlichen Bereich der 4. Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt, die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird (gemischte Baufläche zu einer Sondergebietsfläche Einzelhandel).

8. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

8.1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung liegt westlich der Altstadt der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil 24 (Stadtfeld Ost) in der Flur 144 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 10169 und 10124,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 10112 (kommunale Straße „Zum Handelshof“) in geradliniger Führung (ohne Berücksichtigung der Einmündungen),
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 10170,
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 10170.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.180 m² und grenzt:

- im Westen direkt an den Geltungsbereich der noch im Planverfahren befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ und
- im Süden und im Südosten direkt an die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“.

Die Flächen nördlich des Plangebietes befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes mit den damals (1999) getroffenen Festsetzungen.

Die kommunale Straße „Zum Handelshof“ stellt die Grenze des Plangebietes im Osten dar; östlich dieser Straße befindet sich der räumliche Geltungsbereich der noch im Planverfahren befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“.

8.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Der ehemalige Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde bereits zurückgebaut. Bauliche Restbestände im Untergrund (Fundamente, Keller, Leitungstrassen und Schächte etc.) können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde mit Mutterboden abgedeckt und der Sukzession überlassen. Der gesamte nördliche Bereich des Plangebietes ist weitestgehend frei von Gehölzbeständen.

Der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene alte Gebäudebestand des ehemaligen Schlachthofes steht unter Denkmalschutz und soll im Zuge der weiteren Umsetzung der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen erhalten und entsprechend integriert werden.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die südliche, straßenbegleitende Bebauung der „Liebknechtstraße“ (Dienstleistungseinrichtungen / Handel / Gewerbe), die ihrerseits noch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ (Ursprungsplan) liegt.

Westlich des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“, zur Wohnbauflächenentwicklung im Bereich der „Kobeltstraße“.

Östlich der direkt angrenzenden kommunalen Straße „Zum Handelshof“ befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“, die parallel zur 4. Bebauungsplanänderung aufgestellt wird und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Errichtung von zeitgemäßen attraktiven Wohnungen im Geschosswohnungsbau schaffen soll. Diese Fläche ist derzeit ebenfalls frei von jeglicher Bebauung.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein 3-geschossiges, unter Denkmalschutz stehendes Bürogebäude.

Im Süden schließt sich der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Kaufland“ an, der weitestgehend auch unter Denkmalschutz steht.

8.3. Verkehr

Das Plangebiet ist über die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ und natürlich über diese selbst (sprich der Einzelhandelsstandort im Süden) verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereiches anzuordnen.

8.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer sowie das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser können über das zentrale Schmutz- und Regenwasserentsorgungsnetz der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH abgeleitet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen im gesamten Geltungsbereich Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen befestigten Flächen, den privaten befestigten Flächen und den Dachflächen anfällt, nicht mittels Rigolen flächenhaft oder mittels Schächten punktuell versickert werden soll.

Dem gegenüber steht die Forderung der SWM, das Niederschlagswasser konform zum § 55 WHG in jedem Fall vor Ort zu belassen.

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Rigolenversickerung nicht geeignet. Mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde daher eine Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an

die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandschichten im tieferen Untergrund abgestimmt. (sh. Kap. 5.4)

Die vorgesehenen Versickerungsanlagen sind entsprechend der geltenden Normen und Richtlinien, insbesondere unter Beachtung des DWA - Arbeitsblattes A 138 sowie DWA - M 153, zu planen und zu bemessen. Anstelle der vorherigen Abführung des Niederschlagswassers der Straßenflächen über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) wurde mit der unteren Wasserbehörde als alternative genehmigungsfähige Lösung die vorherige Behandlung des Niederschlagswassers in einer Sedimentationsanlage mit nachgeschalteter Filterschicht abgestimmt. Für die Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen mittels Versickerungsanlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz von der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage dürfen sich jedoch keine Auffüllungen / Kontaminationen befinden, diese sind vorher zu beseitigen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist auf Anforderung des Netzbetreibers ein Standort für eine Transformatorenstation bereitzustellen, bevorzugt nahe der Straße „Zum Handelshof“ (Rechtsgrundlage ist der § 10 der NAV).

Die Lage der historischen Elt-Kabel (10-kV und 1-kV) über die Nordostecke des Flurstückes 150938-144-10170/0000.00 wurde auf der Planzeichnung gekennzeichnet und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebs der Landeshauptstadt Magdeburg integriert.

8.5. Grünflächen / Vegetation

Wie bereits unter Pkt. 8.2. ausgeführt, wurde der ehemalige Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits zurückgebaut. Bauliche Restbestände im Untergrund (Fundamente, Keller, Leitungstrassen und Schächte etc.) können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde abgedeckt und der Sukzession überlassen. In diesem Teil des Plangebietes gibt es keine Gehölzbestände.

Im Süden schließt sich die Fläche mit dem noch vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex des ehemaligen Schlachthofes an. Im Zuge der weiteren Umsetzung der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen soll dieser bauliche Bestand erhalten und in die künftige Nutzung mit integriert werden.

Der zwischen den beiden Gebäuden und im westlichen Randbereich des Grundstücks vorhandene Baum- und Strauchbestand unterliegt zum Teil den Schutzkriterien der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg.

Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Auf den unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand im südlichen Bereich des Plangebietes wurde zuvor bereits hingewiesen. Südlich und südöstlich, außerhalb des Plangebietes, befinden sich weitere, unter Denkmalschutz stehende Gebäude und bauliche Anlagen des ehemaligen Schlachthofes.

Im Plangebiet sind keine weitergehenden archäologischen Denkmale bekannt. Dennoch gilt die gesetzliche Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde.

8.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen. Dieses kann unter Umständen zu erhöhten Kosten bei der Realisierung der geplanten Bebauung führen, z.B. für die Grundwasserhaltung oder die fachgerechte Entsorgung des kontaminierten Bodens.

Der Grundwasserspiegel steht zwischen 4 bis 7 m unter der Geländeoberfläche an. Wird im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich, muss das unter Umständen kontaminierte Grundwasser vor der Wiedereinleitung gereinigt werden.

Die Grundwassersituation wird a. G der o. g. Belastung im Rahmen eines Monitorings überwacht. Die innerhalb der Änderungsbereiche vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 im 4. Änderungsbereich und die vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 im 5. Änderungsbereich sind deshalb für weitere Kontrollen als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zu erhalten.

Da der Planungsbereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Kampfmitteln / Blindgängern gerechnet werden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung der Fläche vor Ort notwendig. Hierzu ist 6 bis 8 Wochen vor dem Beginn von Bauarbeiten die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planteil B auf der Planzeichnung aufgenommen worden.

8.8. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

9. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

9.1. Städtebauliches Konzept

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Ursprungsplan eine Wohnbebauung mit zwingend 5-, 6- bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise (Blockrand- / Zeilenbauweise) festgesetzt.

In den Jahren nach 2000 ist der Bedarf an Wohnungen und Wohnformen in 5- bis 7-geschossigen Wohngebäuden in Blockrand- bzw. Zeilenbauweise jedoch drastisch zurückgegangen. Viele junge Familien aber auch Senioren suchen aus unterschiedlichsten Gründen eine Wohnung im urbanen Raum (Nähe zur Arbeit, zu Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schule etc.), fordern aber dennoch eine gewisse Individualität und hohe Qualität, Belichtung und Durchgrünung als Voraussetzung für das Wohnen in der Stadt.

Die geplanten 3- bis 5-geschossigen Wohngebäude in offener Bauweise entlang der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ werden diesen städtebaulichen Aspekten künftig we-

sentlich besser gerecht, als das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes von 1999. Westlich davon, durch eine neue öffentliche Straße erschlossen, sollen beidseitig von dieser 2- bis 3-geschossige Wohnhäuser (Hausgruppen bzw. -zeilen mit einer Mindestbaukörperlänge parallel zur öffentlichen Straße von ≥ 30 m) errichtet werden.

In der Sondergebietsfläche südlich der künftigen Wohnbauflächen sollen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen errichtet werden.

Der Inhalt und die Festsetzungen werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben und begründet.

9.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebietsflächen im nördlichen Plangebietsbereich wurde die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet WA) unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Eine nach § 1 Abs. 5 BauNVO mögliche Einschränkung der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgte nicht, um dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vollumfänglich zu entsprechen.

Allerdings wurden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um insgesamt eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu sichern.

Um dem zeitgemäßen Bedarf und somit auch der Umsetzbarkeit und der Vermarktungsfähigkeit Rechnung zu tragen, wurde die zulässige Geschosshöhe von (zwingend) 5-, 6- bzw. 7 Vollgeschossen auf 2 bis 3 Vollgeschosse (im WA₁) bzw. auf 3 bis 5 Vollgeschosse (im WA₂) reduziert.

Ziel ist es, einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln, der auch dem zeitgemäßen Wunsch nach Licht und Sonne sowie ausreichender Durchgrünung Rechnung tragen kann.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossflächenzahl (GFZ = 1,2) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

Die Überschreitungsmöglichkeit für Überbauungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht ausgeschlossen und dient der effizienten Ausnutzung wertvoller innerstädtischer Baulandflächen im Sinne des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Der südliche Plangebietsbereich ist als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt. Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässigen Nutzungen sind im § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen festgelegt:

„Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden bis max. 4.200 m² Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren
 - Blumen, zoologischer Bedarf
 - Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä.
 - Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte
 - Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien
- und darüber hinaus folgende, nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig:
- Möbel
 - Kucheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschließlich Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
 - Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, Badausstattung, Fliesen
 - Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht-elektrisch), Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
 - Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel
 - Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder, Mopeds u.ä.), Fahrräder, Kfz-Zubehör (zB. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen
 - Kohle, Mineralölzeugnisse Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Scharf- und Glasschneidedienste)
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe, Fitness-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
 - Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO im Sondergebiet SO_{GFE} mit einer GRZ von 0,8 rechtseindeutig festgesetzt, aber darüber hinaus auch die Überschreitung dieser GRZ durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95) zugelassen. Dieses ist planungsrechtlich zulässig und wird wie folgt begründet:

- Die Wieder-Inwertsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz mit der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung stellt eine städtebaulich geordnete Entwicklung dar. Diese Nutzung erfordert – trotz ihrer städtebaulich integrierten (innerstädtischen) Lage und fußläufigen Erreichbarkeit – letztendlich aber auch den Nachweis zur Realisierbarkeit der gesetzlich vorgeschriebenen Kundeneinstellplätze.
- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. Einkaufszentrum unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel aber erheblich.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für das geplante Einkaufszentrum auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine *ausreichend* hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Um die notwendige Inanspruchnahme der GRZ von 0,95 im Sondergebiet SO_{GFE} gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich abzumildern bzw. auszugleichen, erfolgt die Festsetzung zur ökologischen Aufwertung einer 1.600 m² Dachfläche auf den neu zu errichtenden Baukörpern im Sondergebiet SO_{GFE} als Gründach.

Die 1.600 m² begrünte Dachfläche stellt einen Flächenanteil von ca. 15 % der gesamten Sondergebietsfläche SO_{GFE} dar und entspricht damit der Flächengröße der zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,8 auf 0,95.

Gebäudeflächen sind GRZ-relevant und besitzen auf Grund ihres Vollversiegelungsgrades den ökologischen Faktor „0“. Eine begrünte Dachfläche hingegen besitzt nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ (Tabelle 2) einen ökologischen Grundwert von „0,2“ und stellt somit eine ökologische Aufwertung im Plangebiet dar.

9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung werden - mit Ausnahme der festgesetzten Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ (WA₂) - alle anderen festgesetzten Baulinien des Ursprungsplanes durch Baugrenzen ersetzt.

Ausnahmsweise kann von dieser festgesetzten Baulinie aber abgewichen werden, wenn der Straßenraum der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ durch eine dazu parallel verlaufende, doppelreihige Baumreihe gefasst wird. Diese Ausnahmefestsetzung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im § 3 (4) der Textlichen Festsetzungen. Die einzuhaltenden Pflanzabstände, Pflanzqualitäten und Baumarten sind ebenfalls Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ wurde die geschlossene Bauweise durch eine offene Bauweise ersetzt, um einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort entwickeln zu können, der dem zeitgemäßen Wunsch nach Licht und Sonne sowie ausreichender Durchgrünung Rechnung tragen kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ werden die bislang festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen und die geschlossene Bauweise durch eine abweichende Bauweise (*Gebäude müssen parallel zur öffentlichen Straße eine Mindestbaukörperlänge von ≥ 30 m aufweisen*) ersetzt.

Weitere Regelungen und Einschränkungen im Plangebiet sind auf Grund seiner städtebau-räumlichen Lage und der umgebenden Bebauungsstruktur städtebaulich nicht erforderlich bzw. zu begründen.

9.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO_{GFE}) sind die Flächen für die notwendigen Stellplätze (durch Planzeichen 15.3. PlanZV „St“ und „St_(e)“ i. V. m. der Textlichen Festsetzung § 6 (8)) entsprechend festgesetzt. Dabei wurde die Erhaltung des freien Blicks auf den Giebel des denkmalgeschützten Gebäudes aus Richtung der „Johann-Gottlieb-Schoch-Straße“ entsprechend berücksichtigt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ ist bei der Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ eine flächensparende Ausführung (schmale Fahrgassen mit Schrägparkern) vorzusehen, um die Inanspruchnahme von Flächen entlang des öffentlichen Straßenraumes auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Neue Stellplätze und Zuwegungen sind - sofern wasserrechtlich zulässig - nur in versickerungsoffener Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster etc.) herzustellen, um den Vollversiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen soll darüber hinaus nicht weiter eingeschränkt werden. Eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange erscheint nicht geboten.

9.5. Verkehrserschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Die HAUPTerschließung der Sondergebietsfläche erfolgt direkt von der kommunalen Straße „Zum Handelshof“.

Der in der Planzeichnung festgesetzte 3 m breite öffentliche Fuß-/ Radweg, wird von Westen, aus dem Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung kommend, im Bereich der 4. Bebauungsplanänderung fortgeführt. Er quert die allgemeine Wohngebietsfläche WA₁ bis zur geplanten öffentlichen neuen Wohngebietsstraße. Das Niederschlagswasser dieses öffentlichen Fuß-/ Radweges ist im begrünten Seitenstreifen zu versickern.

9.6. Ver- und Entsorgung

Über die in der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Ver- und Entsorgungsträger kann das Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung erschlossen und entsorgt werden. Die Netze der Ver- und Entsorgungsträger können in die neuen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend erweitert werden.

9.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebietsflächen als auch den sonstigen Sondergebietsflächen sind als gestaltete private Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebietsfläche WA₂ ist je angefangener 500 m² in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) und (4) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind sowohl bereits vorhandene Bäume als auch die zu pflanzenden Bäume gemäß § 5 (2) der Textlichen Festsetzungen anzurechnen.

Entlang der öffentlichen Straße zwischen dem Sondergebiet SO_{GFE} und der Allgemeinen Wohngebietsfläche WA₂ soll auf der nördlichen Straßenseite straßenbegleitend, innerhalb der allgemeinen Wohngebietsfläche eine einreihige Baumreihe aus großkronigen standortgerechten Laubbäumen angepflanzt werden, um der im Ursprungsplan in Richtung des „Klaus-Miesner-Platzes“ vorgesehenen Grünachse entsprechend Rechnung zu tragen. Die einzuhaltenden Pflanzabstände, Pflanzqualitäten und Baumarten sind ebenfalls Bestandteil der Textlichen Festsetzung. Zufahrten und Stellplätze zwischen den Baumscheiben sind jedoch zulässig, um den Flächenbedarf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs planungsrechtlich zu sichern.

Nicht zuletzt erfolgte im § 5 (4) der Textlichen Festsetzungen die Verpflichtung, je angefangene 6 Stellplätze auf Freiflächenstellplatzanlagen einen klein- bis mittelkronigen standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen aus Freiflächenstellplatzanlagen im Sondergebiet (SO_{GFE}) können dabei aber auch im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ umgesetzt werden, wenn sie dauerhaft gesichert werden können.

Die im 3. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ festgesetzte Spielplatzfläche mit der Pflanzgebotsfläche wird im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung entsprechend nahtlos fortgeführt.

Um die notwendige Inanspruchnahme der GRZ von 0,95 im Sondergebiet SO_{GFE} städtebaulich abzumildern, erfolgt die ökologische Aufwertung von 1.600 m² Dachfläche auf den neu zu errichtenden Baukörpern als Gründach.

Diese Festsetzungen stellen ein Mindestmaß der durchzuführenden Durchgrünung und Sicherung der Freiraumqualität des Plangebietes dar.

9.8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung wurde die Erarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, um die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der geplanten weiteren Standortentwicklung bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und die erforderlichen Festsetzungen zu treffen.

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018); Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig sind bei der weiteren Umsetzung der 4. Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 1 bei).

Im Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017 hat der Gutachter auf den Seiten 40 bis 42 Vorschläge für die Übernahme erforderlicher immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen in die Festsetzungen dargelegt, die in die Planzeichnung (Teil A) und die Textlichen Festsetzungen § 6 (1) bis § 6 (8) (im Teil B) übernommen wurden.

In der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) wurden vom Gutachter noch einmal Varianten in Abhängigkeit des Abstandes der geplanten Wohngebäude in Richtung der Lärmquellen und der notwendigen Höhe der entsprechenden Lärmwand berechnet und im Ergebnis gegenüber vergleichbar dargestellt.

In der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018) wurden vom Gutachter letztendlich die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baugrenzen der Wohngebietsflächen ermittelt und auf der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Auf die Sicherung der übrigen erforderlichen Maßnahmen als Umsetzungsverpflichtung im Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB wurde in der Textlichen Festsetzung § 6 (8) bereits hingewiesen.

9.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Schutzgebiete des Natur-, Wasser- und Umweltrechts sowie sonstige höherrangige Nutzungsregelungen privilegierter Fachplanungen, welche nach § 9 Abs. 6 oder 6a BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unter den „Hinweisen“ im Planteil B auf der Planzeichnung wird auf den bestehenden Kampfmittelverdacht sowie unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen hingewiesen:

- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Ver-

bauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen werden.

- 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.
- Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 17 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf der Planzeichnung unter den „Hinweisen“ im Planteil B auf der Planzeichnung auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

10. Umweltrechtliche Belange

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird (siehe Pkt. 5 der Begründung), wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB sind aber auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sachgerecht und angemessen zu berücksichtigen.

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Schutzgebiete des Natur-, Wasser- und Umweltrechts sowie sonstige höherrangige Nutzungsregelungen privilegierter Fachplanungen, welche nach § 9 Abs. 6 oder 6a BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“ wird eine Bilanzierung erfolgen. Da auf der im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesenen Bahnfläche eine Grünfläche mit Baumhain entstehen soll, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Bäume sowie die Versiegelung insgesamt ausgeglichen sein werden.

Das Plangebiet ist bereits jetzt durch einen Bebauungsplan überplant. Durch den Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Situation nicht verschärft.

Artenschutzrechtliche Einschätzung:

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Planänderungsgebietes ist im Wesentlichen schon durch seine Lage, der daraus resultierenden anthropogenen Überprägung (innerstädtische Lage, urbaner Stadtraum, Straßenverkehr), dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktionen auf den bebauten bzw. genutzten Flächen sowie den Störungen / Belastungen eingeschränkt.

Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Planänderungsgebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Planänderungsgebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor baulichen Maßnahmen (insbesondere möglicher Gebäudeabrisse) eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Naturschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg) anzuzeigen.

Abschließend bleibt aber festzustellen, dass die im Planänderungsgebiet nicht auszuschließenden, potenziellen Vorkommen besonders geschützter Fledermaus- und Vogelarten *durch die geänderten bzw. angepassten Festsetzungsinhalte* der 4. Bebauungsplanänderung nicht erheblich mehr als bislang beeinträchtigt werden.

Die Verlagerung der abschließenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf die Baugenehmigungsebene ist im konkreten Fall somit möglich und zulässig. Ein entsprechender Hinweis erfolgte unter den „Hinweisen“ im Planteil B auf der Planzeichnung.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

11. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB

Im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung werden die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen nach Herstellung in das Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg übertragen. Darüber hinaus sind derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

12. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Bei der Planung und Ersterschließung der Flächen der 4. Bebauungsplanänderung entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten (Absicherung / Vereinbarung durch Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB).

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 2.495 m² (2.405 m² + 90 m²) unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 € / m² / a jährliche Betriebskosten von ca. 3742,50 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 € / m² / a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 3.118,75 € einzuplanen.

Für den öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von ca. 780 m² ist bei Ansatz eines Folgekostenfaktors von 3,42 € / m² / a mit jährlichen Folgekosten von 2.667,60 € zu rechnen.

13. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO _{GFE}) (davon mit 0,8 GRZ festgesetzte Fläche, zzgl. Überschreitungsmöglichkeit bis 0,95: 9.880 m ²)	10.400 m ²	39,8%
Allgemeines Wohngebiet (WA ₁) (davon mit 0,4 GRZ festgesetzte Fläche, zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 50%: 3.366 m ²)	5.610 m ²	21,4%
Allgemeines Wohngebiet (WA ₂) (davon mit 0,4 GRZ festgesetzte Fläche, zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 50%: 4.026 m ²)	6.710 m ²	25,6%
private Grünflächen (Zweckbestimmung: Schutz- u. Leitgrün)	185 m ²	0,7%
öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: Spielplatz)	780 m ²	3,0%
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.405 m ²	9,2%
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: hier: öffentlicher Fuß- / Radweg	90 m ²	0,3%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	26.180 m²	100,0%

14. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, Juli 2018