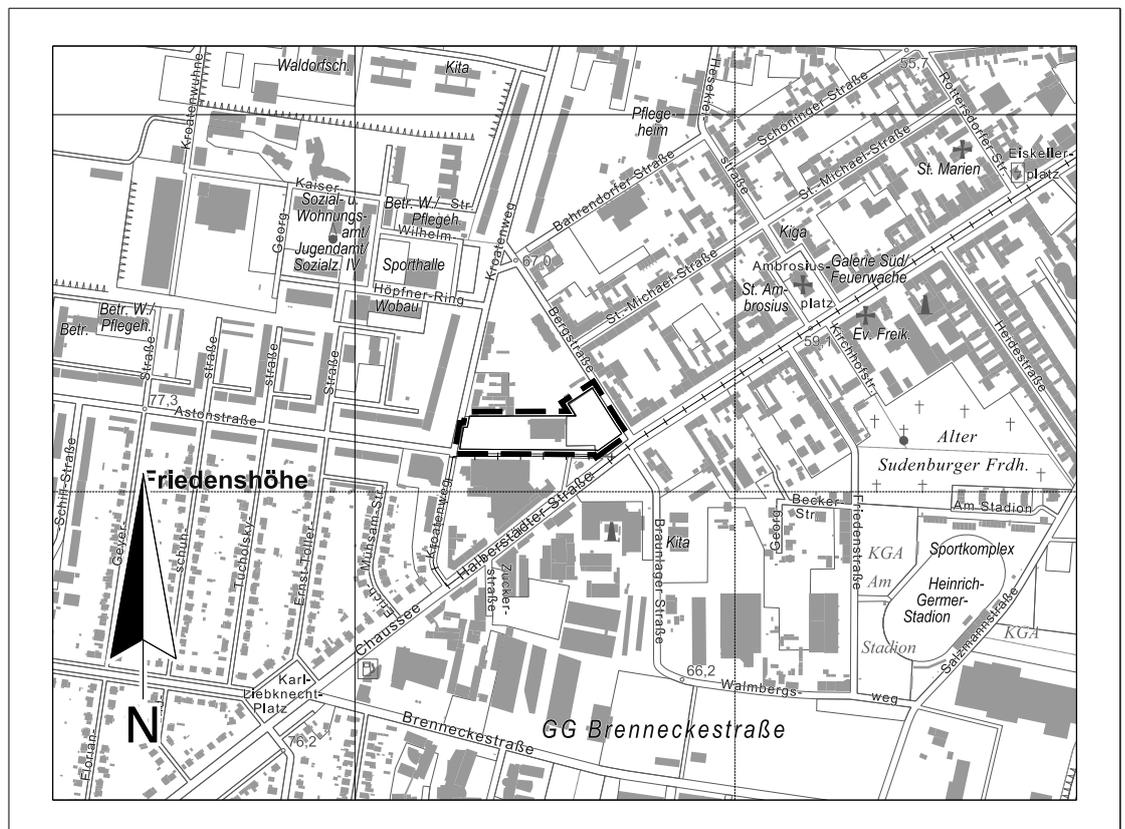


Begründung zum Entwurf der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 EINZELHANDELSSTANTORT BERGSTRASSE

Stand: Juli 2019



Planverfasser:

Architektur- und Ingenieurteam

Noack & Sens

An der Schule 2

39 340 Haldensleben



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planungen	2
1.3 Verfahrensablauf.....	3
1.4 Rechtliche Grundlagen.....	4
2. Plangebiet	4
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4
3. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung.....	4
4. Begründung der Festsetzungen.....	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Überbaubare Flächen	5
4.3 Verkehrserschließung, Stellplätze.....	5
4.4 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen.....	6
4.5 Schallschutz.....	6
4.6 Ver- und Entsorgung.....	6
5. Umweltrechtliche Belange	6
5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung/Umweltbericht	6
5.2 Baumbestand/Baumschutzsatzung	7
5.3 Luft, Klima und Immissionsschutz	7
5.4 Artenschutz.....	8
6. Planverwirklichung.....	8
7. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	8
8. Flächenbilanz.....	9
9. Anlagen	9

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsziel der 1. Änderung ist die Erweiterung des vorhandenen SB-Marktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.250 m² Verkaufsfläche.

Die Erweiterung des Marktes entspricht sowohl dem Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg als auch der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß §§ 1 bis 11 BauNVO des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Markt abzurechen und den geplanten Markt am selben Standort neu zu errichten. Die Flächenanordnung für den Parkplatz mit seiner Zufahrt von der Bergstraße aus und der Anlieferzufahrt vom Kroatienweg aus bleibt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von 848 m² mit 110 Stellplätzen auf dem dazugehörigen Parkplatz. Die vorhandenen Flächen für Stellplätze sind ausreichend, werden aber neu geordnet. Dadurch wird zwar die Anzahl der Stellplätze auf 80 reduziert, aber momentan versiegelte Fläche entsiegelt durch eine Begrünung der Stellplätze.

Die Größe und der Zuschnitt des bestehenden Lebensmittelmarktes entsprechen nicht mehr den derzeitigen betriebswirtschaftlichen Anforderungen. Hierzu sind Änderungen insbesondere im energetisch-ökologischem Betrieb sowie für behinderten- und familiengerechtes Einkaufen notwendig. Durch eine Erweiterung kann der für die Nahversorgung wichtige Markt am Standort zukünftig dauerhaft gesichert werden. Der Standort erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion, das bestätigt der hohe Kundenzustrom in den letzten Jahren. Daraus ergibt sich Handlungsbedarf, der neben der Erweiterung der Flächen erweiterte Angebote umfasst.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken, sind in Wohn- und Mischgebieten nicht zulässig. Sie sind außerhalb von Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nach §§ 1 bis 11 der BauNVO im seit 30.03.2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplan beinhaltet bereits Sondergebiete und ermöglicht damit auch die Erweiterung des Marktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Es besteht dennoch Planbedarf, da mit der 1. Änderung aufgrund der Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt sind. Insofern ist zur Schaffung von Baurecht für das plangegenständliche Vorhaben die Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ erforderlich und um die Belange der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange ermitteln und abwägen zu können.

Die konkreten Änderungen sind unter Pkt. 4 zur Begründung der Festsetzungen aufgeführt.

1.2 Übergeordnete Planungen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2

„Einzelhandelsstandort Bergstraße“ ist raumbedeutsam. Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt festgelegt. Im LEP 2010 ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt (Z 36).

Für die Planungsregion Magdeburg besteht derzeit kein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan. Mit Beschluss vom 02.06.2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft den Entwurf eines neuen Regionalen Entwicklungsplanes beschlossen.

Diese Funktion übernimmt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ist in der Beikarte 2c zum Landesentwicklungsplan 2010 erfasst. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Ortes.

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

Auswirkungen, die den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Magdeburg überschreiten könnten, sind nicht zu erwarten. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet ist im Magdeburger Märktekonzept als Stadtteilzentrum Halberstädter Straße enthalten. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Konzeptes, in dem am bestehenden Standort das bestehende Einkaufszentrum fortentwickelt und vergrößert wird.

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird in den übergeordneten Flächennutzungsplan und den untergeordneten Bebauungsplan unterteilt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und gegebenenfalls im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt das Plangebiet zum einen als gemischte Baufläche und zum anderen als Wohnbaufläche dar. Da das Vorhaben den Grundzügen des Flächennutzungsplanes prinzipiell nicht widerspricht, ist eine Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Beim Einzelhandelsstandort Bergstraße handelt es sich um einen Teil des Stadtteilzentrums Sudenburg, das beidseitig der Halberstädter Straße angesiedelt ist. Da es sich durch die inzwischen erreichte Verkaufsflächenzahl des Stadtteilzentrums nicht mehr nur um eine gemischte Baufläche handelt, wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 geändert.

1.3 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 1270-64(VI)12 am 15.03.2012 die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.03.2012 im Amtsblatt Nr.13 bekannt gemacht.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde in der Sitzung des Stadtrats am 24.01.2019 die Einleitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.02.2019 im Amtsblatt Nr. 04 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.02.2019 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Es wurden Anregungen und Hinweise zur Freiflächengestaltung geäußert, die in der Planung berücksichtigt werden, aber nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung führen.

Im Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen (siehe Pkt. 5 dieser Begründung).

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch bei deren Änderung anzuwenden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ ergeben sich keine Änderungen im ursprünglichen Geltungsbereich.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ betroffenen Grundstücke befinden sich bis auf die Flurstücke 10435 und 10432 in privatem Eigentum.

Durch die Änderung werden keine Veränderungen der Eigentumsverhältnisse in Bezug auf private und öffentliche Flächen verursacht.

3. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Die Rahmenbedingungen bezogen auf die Bau- und Nutzungsstruktur haben sich gegenüber dem Stand des seit 30.03.2012 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geändert.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 betrifft die Erweiterung der Verkaufsfläche von maximal 850 m² auf maximal 1.250 m² zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 400 m² ändert sich die Bruttogeschossfläche von den derzeit festgesetzten 1.500 m² auf 2.110 m².

Die Höhenfestsetzung für den Einzelhandelsbetrieb ist als absolute Höhe über NHN festgesetzt. Die durchschnittliche Geländehöhe im Vorhabengebiet beträgt ca. 67 m über NHN. Mit der festgesetzten Höhe von 74 m über NHN wird eine maximale Gebäudehöhe von 7 m festgesetzt. Diese Höhe bezieht sich auf die Attika.

Mit dieser Festsetzung wird die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von 5,90 m mit einer Bezugshöhe von 66,78 m über NHN um ca. 1,3 m überschritten. Diese Änderung ist mit dem städtebaulichen Umfeld vereinbar. Das Einfügen in die nähere Umgebung ist damit gesichert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 entspricht dem Versiegelungsgrad des Bestandes bzw. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden anstelle einer Grundflächenzahl die absoluten versiegelten Flächen in der Planzeichnung dargestellt bzw. festgesetzt. Eine Übersicht zu den Flächen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde unter Punkt 8 Flächenbilanz aufgestellt. Hier ergibt sich eine GRZ von 0,64.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 wird ausgeschlossen.

4.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am geplanten Vorhaben orientieren, gleichzeitig aber auch Entwicklungsmöglichkeiten über die derzeitige Planung hinaus offenhalten.

Durch die 1. Änderung werden die Baugrenzen um 10 m in Richtung Osten und 11 m in Richtung Westen verschoben.

4.3 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Zufahrt für die Anlieferung erfolgt weiterhin vom Kroatenweg aus, wird aber auf dem Grundstück leicht verändert aufgrund der geänderten Ladezone. Auch der Stellplatz mit der vorhandenen Zufahrt wird lagemäßig beibehalten.

Nordöstlich des Marktes besteht eine hintere Zufahrt zum Privatgrundstück Kroatenweg 12, die über den Parkplatz angedient wird. Mit der 1. Änderung wird die Zufahrt an die östliche Grundstücksgrenze verlegt, gegenüber der Parkplatzzufahrt.

Aufgrund der in Richtung Osten verschobenen Baugrenze für den Markt und der geforderten Begrünung des Parkplatzes, aber auch aufgrund breiterer Einstellplätze (statt 2,50 m neu 2,70 m und 2,80 m) können nur noch 80 Stellplätze hergestellt werden, anstelle von derzeit 110 Stellplätzen.

Zur Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze erfolgt eine Orientierung am Entwurf der zukünftigen Stellplatzsatzung (StS). Das Vorhaben liegt nicht in einem Kerngebiet, jedoch in einem Bereich mit weiteren Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der näheren Umgebung. Daher wird aus der Richtzahlenliste des Entwurfs der noch nicht beschlossenen Stellplatzsatzung ein Mittelwert der unter der Nutzungsart „3. Verkaufsstätten“ aufgeführten Angaben für „3.1 Läden, Geschäftshäuser“ und „3.3 großflächige Einzelhandelsbetriebe

außerhalb von Kerngebieten von“ mit 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche angewendet. Bei einer Verkaufsfläche von 1.250 m² ergibt sich ein Wert von 50 Stellplätzen. Da 80 Stellplätze geplant sind, ist der Stellplatznachweis somit erbracht.

Mit den geplanten 25 Fahrradabstellplätzen wird der Bedarf gemäß Entwurf der StS für Fahrräder gedeckt.

4.4 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden nicht in vollem Umfang umgesetzt. Diese Festsetzungen haben weiterhin Gültigkeit und werden in dem Umfang Bestandteil des Durchführungsvertrages, in dem er bisher nicht umgesetzt wurde.

4.5 Schallschutz

Mit der 1. Änderung ist laut schalltechnischem Gutachten vom 28.02.2019 keine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Nutzungen, insbesondere vorhandener Wohnnutzung, durch Emissionen zu erwarten.

Bei hinzutretenden Nutzungen im Anlieferbereich sind durch die Bauherren die bestehenden Lärmquellen zu berücksichtigen und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan vorzusehen.

Es gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4.6 Ver- und Entsorgung

An der Westseite des Plangebietes befindet sich im Bereich der Anlieferzufahrt ein Standort für Recyclingcontainer. Ein Standort unmittelbar am Einkaufszentrum ist hierfür besonders geeignet. Die Einordnung des Standortes erfolgte im Vorhabenplan.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben im Bestand erhalten und werden weiterhin genutzt, es erfolgen keine Änderungen.

5. Umweltrechtliche Belange

5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung/Umweltbericht

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt in der Regel nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BnatSchG).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Weiterhin wird hierdurch weder die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vor. Somit wird das vereinfachte Verfahren unter Verzicht auf eine Umweltprüfung angewendet (§ 13 Abs. 3 BauGB). Eine Eingriffsbilanzierung (siehe Anlage) wurde durchgeführt. Aus ihr geht hervor, dass mit der Planung weniger Fläche versiegelt wird.

Außerdem wird aufgelistet, welche Maßnahmen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umgesetzt wurden und im Durchführungsvertrag zu verankern sind.

5.2 Baumbestand/Baumschutzsatzung

Auf der Fläche des Parkplatzes und auf den privaten Grünflächen befindet sich Baumbestand. Der Bestandsaufnahme des Landschaftsarchitekturbüros W. Westhus vom 03.07.2019 ist zu entnehmen, dass Bäume von der 1. Änderung betroffen sind. Eine Auflistung mit Ausweisung des Standortes im Lageplan ist der Anlage „Eingriffsbilanz“ zur Begründung zu entnehmen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss sind die Bestandsbäume auf dem vorhandenen Parkplatz zu erhalten. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde die Stellplatzanlage dennoch überarbeitet, um die Ausnutzung der Fläche zu optimieren. Es entstehen Pflanzstreifen mit Bäumen, die den Parkplatz gliedern und ein besseres Mikroklima schaffen. Insgesamt wird weniger Fläche als bisher versiegelt (siehe Pkt. 8 Flächenbilanz).

Die Bestandsbäume können bei dieser Maßnahme nicht erhalten werden. Diese werden gemäß Baumschutzsatzung innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens ersetzt.

Die Bestandsbäume befinden sich in einem überwiegend schlechten Zustand. Mit der Neuordnung der Stellplätze und Schaffung von durchgehenden Grünstreifen mit einer Breite von ca. 2,60 m werden die Standortbedingungen und damit die Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt der Gehölze verbessert.

Die Voraussetzungen für die Beseitigung der Bäume regelt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Danach ist gem. § 6 Abs. 1 b) eine Genehmigung zu erteilen, wenn „eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.“ Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet somit auch die Voraussetzung für die Fällgenehmigung, sofern die Nutzung nicht bereits vorher zulässig war.

Der Bauherr hat die Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beantragen. Für die Genehmigung wird der Nachweis von Standorten für die Ersatzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück vorausgesetzt.

5.3 Luft, Klima und Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ werden die Belange des Lärmschutzes berührt. Durch den Parkplatzverkehr, durch die gebäudetechnischen Ausrüstungen und durch den Anlieferverkehr werden Geräusche verursacht. Laut Gutachten vom 28.02.2019 werden an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Vorhabens die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm (identisch mit den Orientierungswerten der DIN 18006 (Beiblatt 1) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Nutzungen ist damit nicht zu erwarten.

Nördlich des Bebauungsplanes befindet sich angrenzend Wohnbebauung, die auch bei dem vorgegebenen Marktkonzept bezüglich der Belieferung des Marktes eine Anlieferung zulässt. Aufgrund der neuen TGA und des geänderten Anlieferbereiches wird eine geringere und damit verbesserte Schallimmission für das unmittelbare Nachbargrundstück erreicht.

Bei hinzutretenden Nutzungen im Anlieferbereich sind durch den Bauherrn die bestehenden Lärmquellen zu berücksichtigen und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Das geplante Vorhaben erzeugt Zu- und Abfahrtsverkehr, der über das örtliche Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Eine Vermischung mit allgemeinen Verkehrsströmen tritt bereits an der Zufahrt zur Bergstraße ein, so dass weitergehende Untersuchungen in Bezug auf den Verkehrslärm nicht erforderlich sind.

5.4 Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BnatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Mit der Durchführung der 1. Änderung wird die Versiegelung reduziert.

6. Planverwirklichung

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Deshalb erfordert die Durchführung des Vorhabens den Abschluss eines Durchführungsvertrages zeitlich vor dem Satzungsbeschluss.

Durch die Änderung werden keine Veränderungen der Eigentumsverhältnisse in Bezug auf private und öffentliche Flächen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan verursacht.

7. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

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

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

Diese Belange sind im vorliegenden Fall betroffen, da der Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben festsetzt. Die Planung erfolgt auf Antrag und im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist derzeit nicht erkennbar. Den Bürgern ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Möglichkeit gegeben, eine konkrete Betroffenheit geltend zu machen.

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen keine Folgekosten über den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinaus, da keine Änderung der öffentlichen Flächen erfolgt.

8. Flächenbilanz

	B-Plan 334-1.2	1. Änderung
Gesamtes Plangebiet (Geltungsbereich)	10.000 m ² *	9.836 m ²
Überbaubare Fläche – BGF	1.500 m ²	2.110 m ²
Einstellplätze und Fahrgassen	4.920 m ²	3.696 m ²
Private Grünflächen	2.180 m ²	2.500 m ²
Pflanzbindungs-und Gebotsflächen	570 m ²	700 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	830 m ²	830 m ²
GRZ aus	4.920+1.500 / 9.170	3.696+2.110 / 9006
GRZ =	0,7	0,64

*Die Fläche des Plangebietes wurde im Satzungsverfahren aufgerundet. Für die 1. Änderung erfolgt eine genaue Flächenangabe.

9. Anlagen

- Eingriffsbilanz
- Schallimmissionsprognose