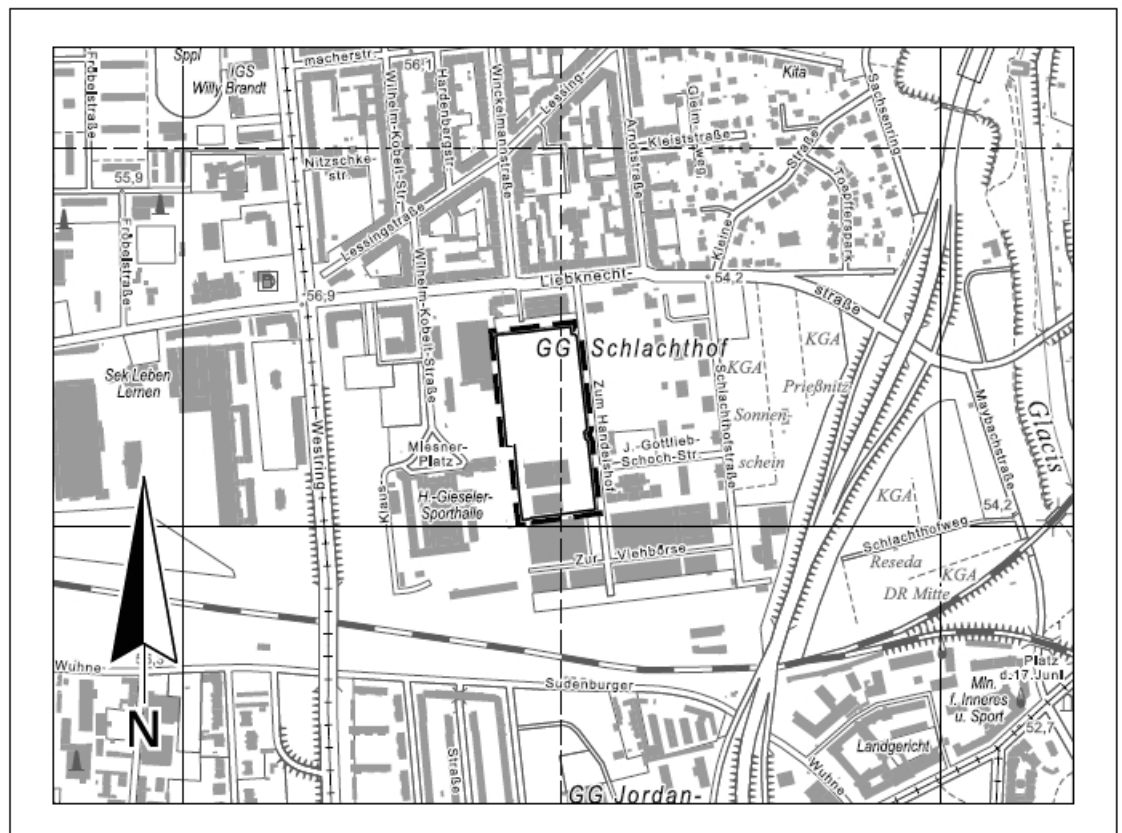


## Begründung zum 5. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 SCHLACHTHOF im Teilbereich

Stand: September 2022

(geändert gemäß Änderungsantrag  
DS0510/22/2/1 des Stadtrats vom 20.04.2023)



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Begriffsdefinitionen.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Prüfung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB..</b>	<b>5</b>
<b>6. Aufstellungsverfahren.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>10</b>
<b>8.1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet.....</b>	<b>10</b>
<b>8.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>8.3. Verkehr .....</b>	<b>11</b>
<b>8.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur .....</b>	<b>11</b>
<b>8.5. Grünflächen / Vegetation.....</b>	<b>12</b>
<b>8.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....</b>	<b>13</b>
<b>8.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>13</b>
<b>8.8. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>13</b>
<b>9. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>14</b>
<b>9.1. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>14</b>
<b>9.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>14</b>
<b>9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>17</b>
<b>9.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....</b>	<b>17</b>
<b>9.5. Verkehrserschließung .....</b>	<b>18</b>
<b>9.6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>19</b>
<b>9.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
<b>9.8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>20</b>
<b>9.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>21</b>
<b>10. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>22</b>
<b>11. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB .....</b>	<b>23</b>
<b>12. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>23</b>
<b>13. Flächenbilanz.....</b>	<b>24</b>
<b>14. Planverfasser .....</b>	<b>24</b>

## 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), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg – nachfolgend auch als „Ursprungsplan“ bezeichnet – erlangte bereits am 22.08.2000 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. 25.875 m<sup>2</sup> große Fläche innerhalb des Ursprungsplanes, südlich der mehrgeschossigen, straßenbegleitenden Bebauung der „Liebknechtstraße“ und westlich der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Das Plangebiet grenzt im Süden an die nördliche Grenze des Flurstück 10116, Flur 144 (nördlich des Parkhauses von Kaufland).

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 waren 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 3 bis 4 Vollgeschosse (im WA<sub>1</sub>) sowie 4 bis 6 Vollgeschosse (im WA<sub>2</sub>) reduziert.

Im WA<sub>1</sub> werden die bislang festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen und die geschlossene Bauweise durch eine abweichende Bauweise (*Gebäude müssen parallel zur öffentlichen Straße eine Mindestbaukörperlänge von  $\geq 30$  m aufweisen*) ersetzt.

Im WA<sub>2</sub> 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. Es handelt sich hier um eine anteilige Spielplatzfläche mit ca. 780 m<sup>2</sup>, welche im Zusammenhang mit der anteiligen Spielplatzfläche (ca. 420 m<sup>2</sup>) aus der 3. Änderung zum B-Plan von der Stadt hergestellt wird und der Investor dafür einen anteiligen Finanzierungsbetrag an die Stadt ablösen wird.

Ziel ist es, einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln, der auch dem zeitgemäßen Wunsch nach Licht und Sonne 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 G<sub>Ee</sub> zu SO<sub>GFE</sub> 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 Neu-Inanspruchnahme 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 m<sup>2</sup> 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):
  - die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt ca. 25.875 m<sup>2</sup>,
  - die Größe der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> (unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,4 nach § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt:  
6.145 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) = 2.458 m<sup>2</sup>,
  - die Größe der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> (unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,4 nach § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt:  
6.295 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) = 2.518 m<sup>2</sup>,
  - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO<sub>GFE</sub> (unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,8) beträgt:  
9.630 m<sup>2</sup> x 0,8 (GRZ) = 7.704 m<sup>2</sup>,
  - damit beträgt die **Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche** im räumlichen Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet: 2.458 m<sup>2</sup> + 2.518 m<sup>2</sup> + 7.704 m<sup>2</sup> = **12.680 m<sup>2</sup>** (also < 20.000 m<sup>2</sup>),
  - im konkreten Planfall ist aber noch zu berücksichtigen, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ parallel aufgestellt wird und deshalb deren zulässige Grundfläche mit hinzuzurechnen ist, also: 12.680 m<sup>2</sup> + 4.640 m<sup>2</sup> = 17.320 m<sup>2</sup> (die Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche von 4.640 m<sup>2</sup> ist der Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ zu entnehmen),
  - die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird auch unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ nicht überschritten,
- es sich im südlichen Teil der in Rede stehenden 4. Bebauungsplanänderung um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG handelt, da das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben zwar nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, jedoch der Prüfwert nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten werden wird; im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG sind aber keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (die vollständige Dokumentation liegt der Begründung als Anlage 3 bei) und
- 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 08.10.2015 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.

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.

Durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkung der geplanten 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich des ehemaligen Schlachthofes sortimentsbezogen erarbeitet (siehe Anlage 2 der Begründung).

Zu Grunde gelegt wurde eine **insgesamt maximal zulässige 4.200 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche** (festgesetzt als Verkaufsflächenzahl VKFZ), wobei im Einzelfall die Verkaufsflächen nachfolgender, untersuchter und im B-Plan mit Verkaufsflächenzahl (VKFZ) festgesetzter Sortimente nicht überschritten werden darf:

- Lebensmittel: max. 2000 m<sup>2</sup>
- Drogerie: max. 800 m<sup>2</sup>
- Zoologischer Bedarf: max. 600 m<sup>2</sup>
- Bekleidung: max. 1800 m<sup>2</sup>
- Schuhe: max. 600 m<sup>2</sup>
- Sportartikel/-geräte: max. 700 m<sup>2</sup>
- Matratzen: max. 300 m<sup>2</sup>
- Sonderposten: max. 1500 m<sup>2</sup> (mindestens 5 Sortimente, je < 300 m<sup>2</sup>)
- Einzelhandels-Kleinflächen max. 300 m<sup>2</sup> (verteilt auf mindestens 3 Einheiten)

Im Ergebnis der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist festzustellen, dass zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auch mit dem „Märktekonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg“ konform geht, da der Ausnahmetatbestand der Revitalisierung und Inwertsetzung eines denkmalgeschützten Objektes im konkreten Fall erfüllt wird.

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 (siehe auch die obigen Ausführungen zur gutachterlichen Stellungnahme der GMA und der Anlage 2 der Begründung).

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.“*

Durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkung der geplanten 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich des ehemaligen Schlachthofes sortimentsbezogen erarbeitet (siehe Anlage 2 der Begründung).

Im Ergebnis dieser vorliegenden gutachterlichen GMA-Stellungnahme (Anlage 2 der Begründung) sowie des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 1 der Begründung) und den eigenen städtebaulichen Analysen der Landeshauptstadt Magdeburg selbst ist festzustellen, dass durch den städtebaulich integrierten Standort der Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsstandortes den Verflechtungsbereich des Oberzentrums nicht wesentlich überschritten und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wird. Der Standort ist gut an das ÖPNV-Netz (Buslinie 52) sowie Fuß- und Radwegenetz angebunden. Immissionsschutzrechtliche Vorschriften in Bezug zu schutzbedürftigen Nutzungen werden eingehalten.

Alle 5 Zielvorgaben des Landesentwicklungsplan 2010 werden durch die räumliche Lage des Plangebietes der 4. Bebauungsplanänderung innerhalb des Stadtgebiets, die Größe sowie die konkrete städtebauliche Zielausrichtung erfüllt bzw. stehen diesen 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 Landeshaupt-

stadt 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, im Bereich der WA-Gebietsflächen, durch die Westgrenze des Flurstücks 10112 (kommunale Straße „Zum Handelshof“); im Bereich der SO-Gebietsflächen wurden die Nebenanlagen der öffentlichen Verkehrsfläche „Zum Handelshof“ entlang der Westgrenze des Flurstücks 10112 in geradliniger Führung in das Plangebiet mit einbezogen,
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 10170,
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 10170 (bis auf einen ca. 7,5 m breiten Streifen am westlichen Rand der festgesetzten Sondergebietsfläche).

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 25.875 m<sup>2</sup> und grenzt:

- im Westen direkt an den Geltungsbereich der **rechtsverbindlichen** 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.

Östlich der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ 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 liegt das Gebiet der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“, zur Wohnbauflächenentwicklung im Bereich der „Kobelt-Straße“.

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 bis auf das Kulturdenkmal Beamtenwohnhaus 2 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 sowohl über die vorhandenen als auch die geplanten öffentlichen Straßen aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ und natürlich über diese selbst (sprich der Einzelhandelsstandort im Süden) verkehrstechnisch erschlossen. Auf Grund der aber jetzt bereits angespannten Verkehrssituation ist durch die Stadt Magdeburg ein Verkehrsgutachten zur Verbesserung der Erschließung des gesamten, ehemaligen Schlachthof-Areals in Auftrag gegeben worden; erste Ergebnisse liegen bereits vor.

Einzelne städtebauliche Bereiche wie z.B. die 4. Bebauungsplanänderung können dabei nicht isoliert betrachtet werden. Deshalb ist auch vorgesehen, dass die Endergebnisse dieser Verkehrsuntersuchung im Rahmen einer weiteren, 6. Bebauungsplanänderung für den gesamten Bereich des ehemaligen Schlachthofes festgeschrieben werden sollen.

Es zeichnet sich bei den derzeit laufenden verkehrsplanerischen Untersuchungen u.a. ab, dass der Ausbau des Einmündungsbereiches „Am Handelshof“ zur Liebknechtstraße mit einer Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich ist. Zur Sicherung der Umsetzung werden Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB aufgenommen.

Der Investor zur 4. Änderung des B-Planes ist nicht alleiniger Verursacher zur Erforderlichkeit der LSA am Kreuzungsknotenpunkt Liebknechtstraße/Zum Handelshof. Der Grundsatz der Angemessenheit ist bei den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag zu beachten.

Darüber hinaus soll der Lieferverkehr zum und vom Einzelhandelsstandort im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 223-3.1 „Klaus-Miesner-Platz“ zukünftig über eine neu zu errichtende Straße, die südlich parallel zur Straße „Viehbörsen“ errichtet wird, geführt werden. In diesem Zusammenhang soll auch eine öffentliche Straße von Süden her bis an die Südwest-Ecke des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 herangeführt werden, um das Einkaufszentrum im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 verkehrswirksam zu erschließen.

Bis zu diesem Zeitpunkt soll die Erschließung des Einkaufszentrums im Geltungsbereich der 4. Änderung von Norden über die Straße „Zum Handelshof“ und die neue Planstraße in Ost-West-Richtung erfolgen (siehe dazu auch die bedingte / befristete Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB und die Ausführungen unter Pkt. 9.5. in der Begründung auf Seite 18).

Die 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 können über das zentrale Schmutzwasserentsorgungsnetz 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. Die gedrosselte Einleitung von 30 l/(s\*ha) für einen 2-jährigen Regen ist möglich. Den Vorzug bildet jedoch die lokale Niederschlagswasserbewirtschaftung. Als Voraussetzung für eine Genehmigung ist der rechnerische Nachweis der gedrosselten Einleitung den SWM/AGM vorzulegen. Die Regenwasserbilanz (Versickerung/ Ableitung) ist vom Planverfasser im Zuge der Erschließungsplanung aufzustellen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des festgesetzten nördlichen Fuß-/ Radweges erfolgt in das angrenzende Straßenbegleitgrün (Baulastträger: Tiefbauamt).

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 nachgeschaltetem Filterschacht 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. Der Teil des Plangebietes ist weitestgehend frei von Gehölzbeständen.

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. Als geschütztes Einzelobjekt gemäß §§ 29 BNatSchG und 21 NatSchG LSA befindet sich die Allee „Zum Handelshof“ im Plangebiet.

### **8.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Die im Plangebiet liegenden 2 Kulturdenkmale (Rinderetagenstall und Kleinviehmarkthalle) an der östlichen Plangebietsgrenze wurden nachrichtlich übernommen. 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. Aufgrund der Grundwasserkontamination können weitergehende Maßnahmen der Gefahrenabwehr (z.B. Bodenluftuntersuchungen) erforderlich werden.

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 erdeingreifender 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**

Bis auf den Teil der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche östlich der Sondergebietsfläche befinden sich alle anderen Flächen innerhalb des Plangebietes 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 4- bis 6-geschossigen Wohngebäude in offener Bauweise entlang der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ werden diesen städtebaulichen Aspekten künftig wesentlich besser gerecht als das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes von 1999. Westlich davon, durch eine neue öffentliche Straße erschlossen, sollen beidseitig von dieser 3- bis 4-geschossige Wohnhäuser (Hausgruppen bzw. -zeilen mit einer Mindestbaukörperlänge parallel zur öffentlichen Straße von  $\geq 30$  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 3 bis 4 Vollgeschosse (im WA<sub>1</sub>) bzw. auf 4 bis 6 Vollgeschosse (im WA<sub>2</sub>) 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<sub>GFE</sub>) festgesetzt. Die Etablierung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geht mit dem „Märktekonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg“ konform, da der Ausnahmetatbestand der Revitalisierung und Inwertsetzung denkmalgeschützter Bausubstanz im konkreten Fall erfüllt wird.

Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässigen Nutzungen sind im § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen festgesetzt:

*„Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>GFE</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:*

- Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,4361. Das entspricht einer maximalen Verkaufsflächengröße von 4.199,6 m<sup>2</sup> (< 4.200 m<sup>2</sup>).

Folgende Sortimente mit der jeweiligen maximalen Verkaufsflächengröße sind zulässig:

- Lebensmittel mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,2076,
- Drogeriewaren mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0830,
- zoologischer Bedarf mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0623,
- Bekleidung mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1869,
- Schuhe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0623,
- Sportartikel / -geräte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0726,
- Matratzen mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0311,
- Sonderposten mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1557 und
- Einzelhandelskleinflächen mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0311.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe, Fitness-, Service- u. 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.

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ von maximal 0,4361) gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>GFE</sub>) festgesetzt ist. Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden. Die Gesamtgrundstücksfläche, die im Plangebiet als SO<sub>GFE</sub> festgesetzt ist, beträgt 9.630 m<sup>2</sup>. Damit wird die absolute, maximal zulässige Verkaufsfläche von 4.200 m<sup>2</sup> nicht überschritten.



In der nachfolgenden Übersicht sind die absoluten Verkaufsflächen und die relativen Verkaufsflächenzahlen (VFZ) zum besseren Verständnis zusammengestellt (auch hier ist Bezugsgröße die Gesamtgrundstücksfläche mit 9.630 m<sup>2</sup>, die im Plangebiet als SO<sub>GFE</sub> festgesetzt ist):

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
Lebensmittel	0,2076	entspricht 1.999,2 m <sup>2</sup> (< 2.000 m <sup>2</sup> )
Drogerie	0,0830	entspricht 799,3 m <sup>2</sup> (< 800 m <sup>2</sup> )
zoologischer Bedarf	0,0623	entspricht 599,9 m <sup>2</sup> (< 600 m <sup>2</sup> )
Bekleidung	0,1869	entspricht 1.799,8 m <sup>2</sup> (< 1.800 m <sup>2</sup> )
Schuhe	0,0623	entspricht 599,9 m <sup>2</sup> (< 600 m <sup>2</sup> )
Sportartikel/-geräte	0,0726	entspricht 699,1 m <sup>2</sup> (< 700 m <sup>2</sup> )
Matratzen	0,0311	entspricht 299,4 m <sup>2</sup> (< 300 m <sup>2</sup> )
Sonderposten	0,1557	entspricht 1.499,4 m <sup>2</sup> (< 1.500 m <sup>2</sup> )
Einzelhandels-Kleinflächen	0,0311	entspricht 299,4 m <sup>2</sup> (< 300 m <sup>2</sup> )

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO im Sondergebiet SO<sub>GFE</sub> 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 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 erforderlichen 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<sub>GFE</sub> städtebaulich abzumildern bzw. auszugleichen, erfolgt die Festsetzung zur ökologischen Aufwertung einer 1.600 m<sup>2</sup> großen Dachfläche auf den neu zu errichtenden Baukörpern im Sondergebiet SO<sub>GFE</sub> als Gründach.

Die 1.600 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche stellt einen Flächenanteil von ca. 15 % der gesamten Sondergebietsfläche SO<sub>GFE</sub> 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 „Magde-

burger 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“ (WA<sub>2</sub>) - 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 § 31 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 WA<sub>2</sub> 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 WA<sub>1</sub> werden die bislang festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen und die geschlossene Bauweise durch eine abweichende Bauweise (*Gebäude müssen parallel zur öffentlichen Straße eine Mindestbaukörperlänge von  $\geq 30$  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<sub>GFE</sub>) sind die Flächen für die notwendigen Stellplätze (durch Planzeichen 15.3. PlanZV „St“ und „St<sub>(e)</sub>“ 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.

Die Unterteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen in zwei Bereiche erfolgt im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens. Für die nördliche Teilfläche „St<sub>(e)</sub>“ muss zum Schutz der nördlich geplanten Wohnbebauung eine Nutzung der Stellplatzanlage für Kunden des Sondergebietes nach 22 Uhr (zur immissionsschutzrechtlichen Nachtzeit) ausgeschlossen werden.

Dies erfolgt durch die bereits im 2. Entwurf enthaltene textliche Festsetzung § 6 (8). Im Ergebnis des Stadtratsbeschlusses Nr. 166-004(VII)19 soll die Nutzung des Parkplatzes für Anwohner jedoch ermöglicht werden. Deshalb wurde die betreffende Festsetzung zum 3. Entwurf dahingehend präzisiert bzw. ergänzt, dass die Nutzung des Parkplatzes in der Zeit von 22 bis 6 Uhr nur für Kunden ausgeschlossen wird. Eine nächtliche Nutzung für das Anwohnerparken stellt hingegen keine gewerbliche Nutzung im Sinne der TA Lärm dar und kann über eine entsprechende Ausschilderung und ggf. über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden.

In Magdeburg gibt es keine rechtliche Regelung zur verpflichtenden Herstellung von Stellplätzen. Da jedoch von den geplanten Nutzungen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sollten im notwendigen Umfang Stellplätze für Kfz hergestellt werden. Als Orientierung dient der Entwurf der Stellplatzsatzung aus der betreffenden DS0416/20.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder vermindert werden, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder gestatten.

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.

In diesem Sinne kommt es bei Einzelhandelsvorhaben vor allem darauf an, ob es sich um städtebaulich integrierte Standorte oder Standorte auf der „grünen Wiese“ handelt. Es liegt auf der Hand, dass der Stellplatzbedarf eines großflächigen Einkaufsmarktes, der sich – wie im vorliegenden Fall gegeben – in einem Wohngebiet befindet, welches sich künftig noch wesentlich weiterentwickelt und verdichtet, deutlich geringer als der eines Einkaufszentrums ist, das fußläufig praktisch nicht erreichbar ist. Dementsprechend ist es gerechtfertigt, einen anderen Stellplatz-Schlüssel anzusetzen, wenn der Einzelhandelsmarkt in einem oder unmittelbar angrenzend zu einem Wohngebiet liegt.

Weitere Gesichtspunkte, die eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze zulassen, sind z.B. ein ÖPNV-Anschluss und insbesondere Mehrfachnutzungen der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Fachmärkte (*Hessischer Verwaltungsgesichtshof, Beschluss vom 25. Oktober 2016 – 3 B 2377/16 –, Rn. 15, juris*).

Im Ergebnis der o.a. Betrachtungen sowie in Übereinstimmung mit dem beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan sollen im Sondergebiet standortbezogen je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stellplatz realisiert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> ist bei der Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ eine flächensparende Ausführung (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. Da das Plangebiet keine städtebaulich bedeutsame Lage hat, erscheint eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht geboten.

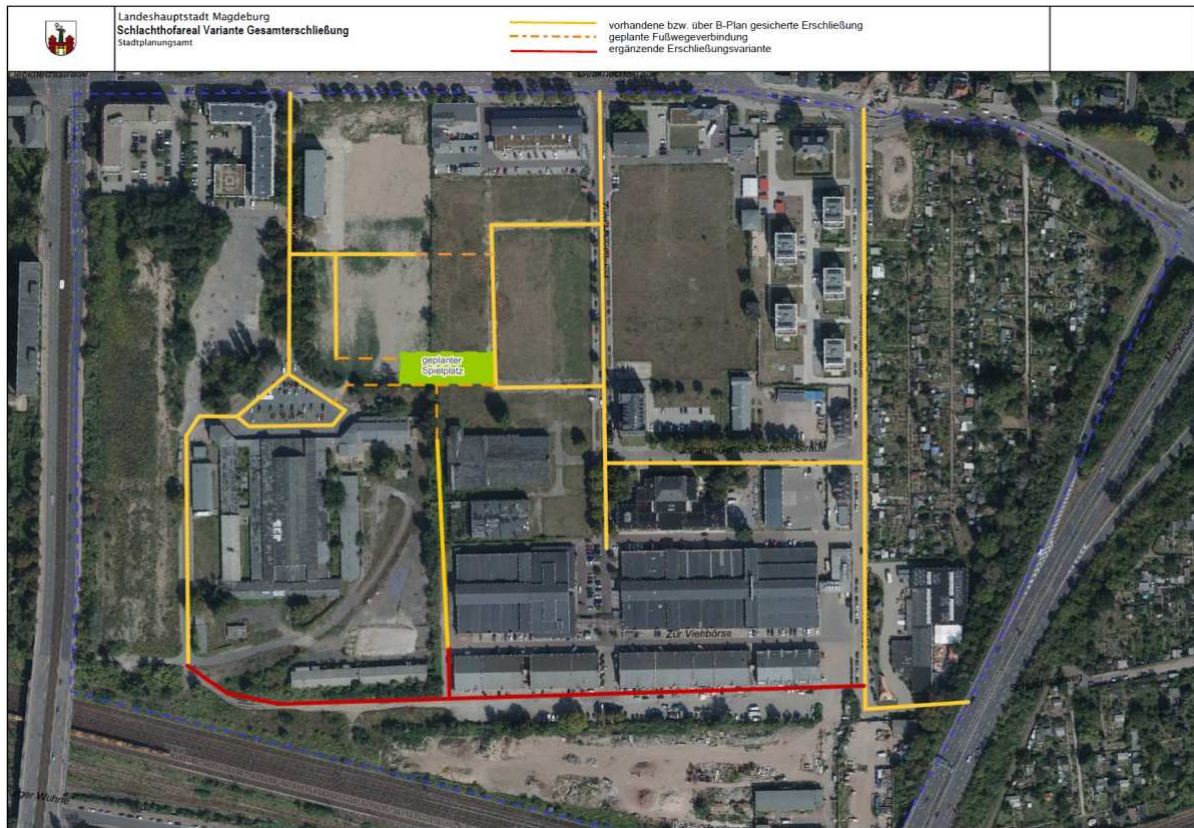
### **9.5. Verkehrserschließung**

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

Der in der Planzeichnung festgesetzte 3 m breite öffentliche Fuß-/ Radweg im WA<sub>1</sub>, wird von Westen, aus dem Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung kommend, im Bereich der 4. Bebauungsplanänderung fortgeführt. Er quert die allgemeine Wohngebietsfläche WA<sub>1</sub> bis zur geplanten öffentlichen neuen Wohngebietsstraße. Das Niederschlagswasser dieses öffentlichen Fuß-/ Radweges ist im begrünten Seitenstreifen zu versickern.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung für „Fuß- und Radweg sowie Anlieferverkehr“ als bedingte / befristete Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB gilt so lange, bis die Anlieferungsmöglichkeit des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>GFE</sub>) aus südwestlicher Richtung fertig gestellt ist. Die Folgenutzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine mögliche Erschließungsvariante des gesamten Schlachthofareals kann wie folgt dargestellt werden und wird mit der 6. Änderung konkretisiert:



Urheber des Luftbildes: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Planung und Ausbau der für die Andienung der Gebäude im SO-Gebiet zusätzlich erforderlichen, jedoch nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung befindlichen Verkehrsflächen geht zu Lasten des Entwicklers des SO-Gebietes. Entsprechende Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag.

## 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. Dabei sind Schottergärten nicht zulässig (§ 5 (3) der Textlichen Festsetzungen). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebietsfläche WA<sub>2</sub> ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> 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.

Entlang der öffentlichen Straße zwischen dem Sondergebiet SO<sub>GFE</sub> und der Allgemeinen Wohngebietsfläche WA<sub>2</sub> 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 mittelgroßkronigen standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen aus Freiflächenstellplatzanlagen im Sondergebiet (SO<sub>GFE</sub>) können dabei aber auch im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> 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 Pflanzgebietsfläche wird im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung entsprechend nahtlos fortgeführt.

Um die Anpflanzungen von Bäumen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Zum Handelshof“ entlang der östlichen Grundstücksgrenze Flst. 10170 planungsrechtlich zu sichern, wurde die Textliche Festsetzung 1.5.1. aus dem Ursprungsplan in die 4. Bebauungsplanänderung als Textliche Festsetzung § 5 (6) übernommen.

Um die notwendige Inanspruchnahme der GRZ von 0,95 im Sondergebiet SO<sub>GFE</sub> städtebaulich abzumildern, erfolgt die ökologische Aufwertung von 1.600 m<sup>2</sup> Dachfläche auf den neu zu errichtenden Baukörpern als Gründach.

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sowie Dachflächen von Garagen und Carports sind entsprechend der Textlichen Festsetzung § 5 (8) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.

## **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), der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018), der 3. Ergänzung (Bericht-Nr.: 01619-P-I vom 04.04.2019) sowie den 2 Stellungnahmen (Bericht-Nr.: 02519-P-I vom 31.05.2019 und Bericht-Nr.: 05119-P-I vom 21.11.2019); 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 wird an dieser Stelle hingewiesen.

In der 3. Ergänzung und den weiteren 2 gutachterlichen Stellungnahmen des Verfassers wurden Sachverhalte aus Stellungnahmen der Offenlage nochmals vertiefend untersucht und bewertet.

### **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. Als geschütztes Einzelobjekt gemäß §§ 29 BNatSchG und 21 NatSchG LSA befindet sich die Allee „Zum Handelshof“ im Plangebiet.

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 Verbaubarbeiten 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.

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. Kulturfollower (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 sowie Spielplatzflächen und öffentliche Grünflächen 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).

Folgekosten entstehen für die öffentlichen Verkehrsflächen 1,50 € / m<sup>2</sup> und Jahr, Betriebskosten: 1,25 € / m<sup>2</sup> und Jahr, Unterhaltskosten Spielplatz: 3,42 € / m<sup>2</sup> und Jahr.



### 13. Flächenbilanz

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil (%)</b>
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO <sub>GFE</sub> ) (davon mit 0,8 GRZ festgesetzte Fläche, zzgl. Überschreitungsmöglichkeit bis 0,95: 9.149 m <sup>2</sup> )	9.630 m <sup>2</sup>	37,2%
Allgemeines Wohngebiet (WA <sub>1</sub> ) (davon mit 0,4 GRZ festgesetzte Fläche, zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 50%: 3.687 m <sup>2</sup> )	6.145 m <sup>2</sup>	23,7%
Allgemeines Wohngebiet (WA <sub>2</sub> ) (davon mit 0,4 GRZ festgesetzte Fläche, zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 50%: 3.777 m <sup>2</sup> )	6.295 m <sup>2</sup>	24,3%
private Grünflächen (Zweckbestimmung: Schutz- u. Leitgrün)	130 m <sup>2</sup>	0,5%
öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	780 m <sup>2</sup>	3,0%
öffentliche Grünfläche	120 m <sup>2</sup>	0,5%
öffentliche Straßenverkehrsfläche (davon bereits vorhanden: 480 m <sup>2</sup> )	2.510 m <sup>2</sup>	9,7%
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: hier: öffentliche Fuß- / Radwege	265 m <sup>2</sup>	1,0%
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>25.875 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

### 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, September 2022