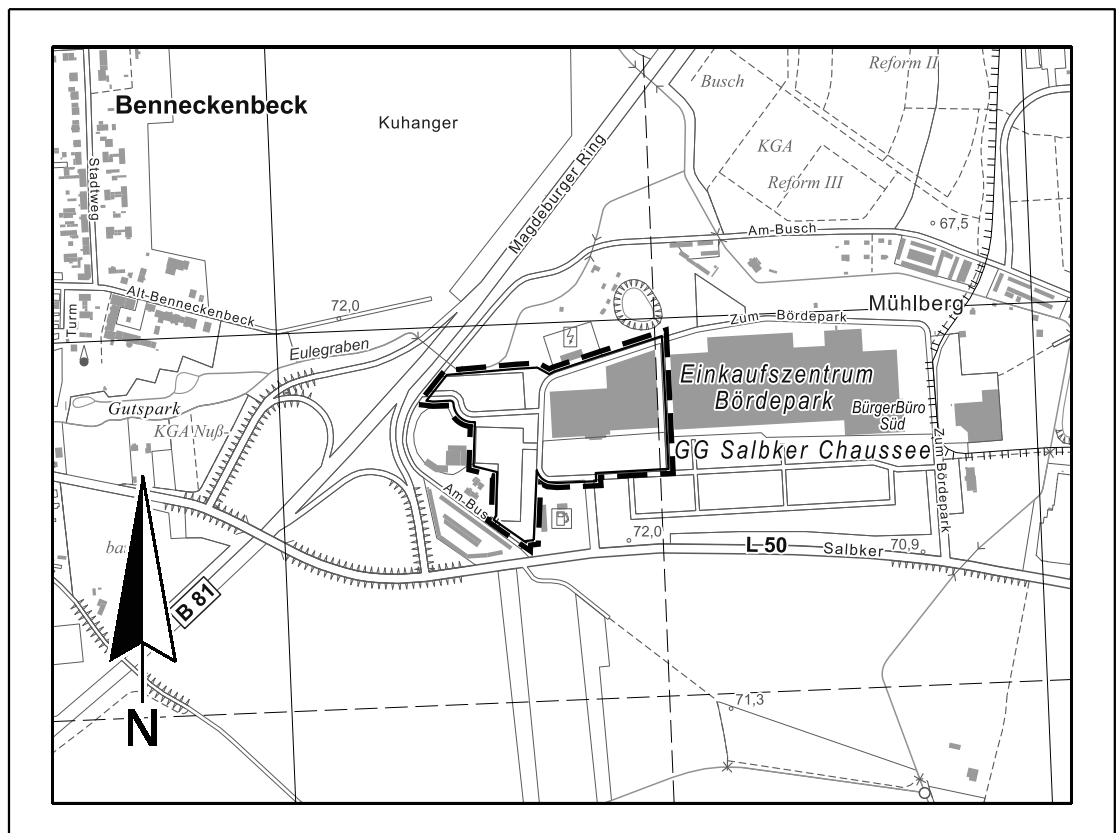


Begründung

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-1.2

ZUM BÖRDEPARK

Stand: Februar 2023

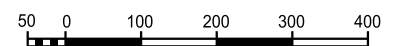


Planverfasser:

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24-26

33 609 Bielefeld



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand</b> .....	<b>5</b>
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	5
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....	5
6.4. Verkehr .....	6
6.5. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....	6
6.6. Grünflächen / Vegetation .....	6
6.7. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen .....	7
6.8. Boden, Baugrund, Altlasten .....	7
6.9. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegrechte / Leitungen...) .....	7
6.10. Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>
7.1. Städtebauliches Konzept .....	8
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	9
7.5. Verkehrserschließung .....	10
7.6. Ver- und Entsorgung .....	10
7.7. Anpassung an den Klimawandel .....	10
7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....	12
7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	12
<b>8. Umweltrechtliche Belange</b> .....	<b>13</b>
8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope .....	14
8.2. Landschaftsbild .....	14
8.3. Luft und Klima .....	14
8.4. Boden / Fläche / Grundwasser .....	14
8.5. geschützte Arten .....	14
8.6. Baumbestand .....	15
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	15

<b>8.8. Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>8.9. Altlasten</b> .....	<b>15</b>
<b>9. Planverwirklichung</b> .....	<b>15</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten</b> .....	<b>16</b>
<b>11. Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
<b>12. Anlagen</b> .....	<b>16</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zuletzt geändert worden,
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des bestehenden Möbelfachmarktes und seiner Stellplatzanlagen am Einkaufszentrum „Börde Park“, innerhalb des Stadtteils Reform.

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Möbelfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> und den zugehörigen erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt werden. Der neu geplante Möbelfachmarkt soll das bestehende Möbelhaus im Osten des Plangebietes ergänzen und das Warensortiment „Möbel“ um ein Niedrigpreissegment erweitern.

Die Planung entspricht den Zielvorstellungen des Magdeburger Märkte- und Zentrenkonzeptes, in dem der entsprechende Standort als Sonderstandort Bördepark mit Teilfunktion eines Stadtteilzentrums dargestellt ist. Hier soll ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Strukturen vermieden werden. Das Sortiment Möbel ist gemäß dem Magdeburger Märktekonzept als nicht zentrenrelevant eingestuft - ein zusätzlicher Möbelmarkt zum dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Möbelhaus Porta stellt eine Ergänzung des Möbel-Abverkaufspotenzial dar.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

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

Das Plangebiet stellt sich derzeit durch Stellplatzanlagen und einen Möbelmarkt bebaut dar und liegt im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 428-1A und Nr. 428-1B.

Die westliche Teilfläche des Plangebietes, auf der der geplante Möbelmarkt entstehen soll, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 428-1A und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt.

Um das Projekt zu verwirklichen, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und damit eine Änderung der bestehenden Festsetzungen erforderlich.

Die östliche Teilfläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 428-1B. In diesem Areal ist es notwendig, östlich der Straße „Zum Bördepark“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 428-1B an die tatsächliche Nutzung anzupassen und damit den Bestand planungsrechtlich zu sichern. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Möglichkeit, die Anzahl der Stellplätze für das gesamte Plangebiet dem nutzungsspezifischen Stellplatzbedarf anzupassen.

Dadurch ergibt sich eine Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Plangebiet.

## 4. Übergeordnete Planungen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der westliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und der östliche Teil als Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll künftig die Festsetzung eines Sondergebietes für das gesamte Plangebiet erfolgen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst. Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Einzelhandel.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg enthält im Bereich des Plangebietes keine spezifischen Festlegungen.

## 5. Aufstellungsverfahren

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

Für die westliche Teilfläche des Plangebietes gab es bereits im Jahr 2013 einen Aufstellungsbeschluss für die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Dieses Verfahren wurde vor dem Satzungsbeschluss beendet, da aufgrund von Änderungen am der Planung zugrundeliegenden Konzept sowie der Überplanung der bestehenden, dem im Osten des Plangebiets vorhandenen Möbelhaus zugeordneten Stellplätze im Hinblick auf die Rechtssicherheit des Bestandes ein neues Planungskonzept angestrebt wurde, welches neben der angepassten Planung eines neuen Möbelmarktes zusätzlich einen Fokus auf die Bestandssicherung des bestehenden Marktes legt.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Juli 2021 gefasst.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan umfasst geplante Flächen, für die bereits Baurecht besteht und hat eine Gesamtgröße von 4,5 ha.

Im Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von unter 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine überschlägliche Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB; siehe Anhang) hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) 2 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

## **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

### **6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Reform.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 428-1.2 „Zum Bördepark“ liegt in der Flur 609, umfasst die Flurstücke 21/15, 18/18, 21/14, 21/7, 18/17, 21/13, 21/8, 10153, 10151, 10150, 10148, 10149, 10152, 22/4, 21/10, 21/12, 18/14, 10154, 18/16, 18/29, 18/28 und 18/15 und Teile des Flurstücks und 10157 und wird umgrenzt:

- im Norden durch die Straße „Zum Bördepark“ und die angrenzende freie Landschaft,
- im Osten durch das Einkaufszentrum „Börde Park“,
- im Süden durch eine Tankstelle, den Parkplatz des Einkaufszentrums und die Straße „Am Busch“,
- im Westen durch einen Autohändler und das Grundstück eines privaten Wohnhauses.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Grenzen der Bebauungspläne Nr. 428-1A und Nr. 428-1B. Der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 428-1A setzt für den hier zu betrachtenden Bereich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsfläche, die von einem privaten Grünstreifen begleitet wird, fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 begrenzt. Die Oberkante baulicher Anlagen darf maximal 92,0 m über NHN liegen. Baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten.

Der ebenfalls seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 428-1B setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Möbel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsfläche fest. Weiterhin beschränkt er das Maß der baulichen Nutzung. In der östlichen Teilfläche des Plangebietes sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig. Es sind maximal vier Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise zulässig.

### **6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Die östliche und die westliche Teilfläche des Plangebietes sind durch die Straße „Zum Bördepark“ getrennt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist überwiegend versiegelt. In ihm befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, das Bestandsgebäude des Porta-Einrichtungsmarktes und drei großflächige Parkplätze, die im Zuge der Errichtung des östlich angrenzenden Einkaufszentrums „Bördepark“ angelegt wurden. Die Ausweisung der Stellplätze erfolgte im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens des angrenzenden Bördeparks unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Magdeburg. Diese sind jedoch aufgrund der Entfernung zu den bestehenden Nutzungen weitestgehend ungenutzt. Die Parkplätze sind durch die Straße

„Zum Bördepark“ voneinander getrennt und in einem regelmäßigen Raster mit Bäumen durchgrünt.

### **6.3. Angrenzende Nutzungen**

Im östlich angrenzenden Einkaufszentrum „Bördepark“ befinden sich diverse Fachmärkte und Einzelhändler mit unterschiedlichen Sortimenten sowie ein Fast-Food-Restaurant. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Eulegraben und im Westen die Bundesstraße 71 (Magdeburger Ring). Nördlich des Eulegrabens schließt sich das flächige Naturdenkmal Steinbruchsee an. Im südwestlichen Bereich ist derzeit ein Autohändler angesiedelt, der die umliegenden Flächen – v.a. in nördliche Richtung – als Ausstellungsfläche sowie als Kundenstellplätze nutzt. Zwischen dem Autohändler und dem südlichen Parkplatz befinden sich zwei zum Wohnen genutzte Gebäude sowie die dazugehörigen Gartenanlagen. Dieser Bereich wird von einer umfangreichen Begrünung umgeben, die die Wohnnutzung von den Stellplätzen und der gewerblichen Nutzung trennt. Südöstlich des Plangebietes, direkt im Einfahrtsbereich „Salbker Chaussee“ / „Zum Bördepark“ werden eine Tankstelle sowie eine Waschanlage betrieben. Innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 428-1 A „Salbker Chaussee Nordseite“ befindet sich nördlich der Straße „Zum Bördepark“ ein für die Versorgung des Bördeparks errichtetes Umspannwerk. Von der geplanten Neuaufrichtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind diese Flächen jedoch nicht betroffen.

### **6.4. Verkehr**

Das Plangebiet ist äußerlich vielfältig durch die anliegende öffentliche Straße „Zum Bördepark“ sowie den ÖPNV angebunden. Das Plangebiet schließt an die im Süden verlaufende Bundesstraße „Salbker Chaussee“ an. Durch die Haltestelle „Bördepark-West“ im Bereich der „Salbker Chaussee“ wird der Bördepark an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Hier verbindet u.a. die Buslinie 54 den Bördepark sowie das Plangebiet mit der zentralen Umsteigehaltestelle „Porsestraße“, durch die u.a. Umsteigemöglichkeiten zur S-Bahn bestehen. Über Haltestelle Bördepark Ost besteht eine Anbindung zur Straßenbahn. Die Linie 9 verkehrt überwiegend im 10 min Takt zwischen den Haltestellen „Reform“ und „Neustädter See“.

Das Plangebiet ist zudem aufgrund der Nähe zum Magdeburger Ring sehr gut erschlossen. Per PKW lassen sich das Zentrum der Stadt Magdeburg in unter 15 Minuten und die Autobahn A14 in knapp 5 Minuten erreichen.

### **6.5. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur**

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden. Inwieweit ein weiterer Bedarf für mögliche Ringschlüsse, Flächen für Versorgungsanlagen oder Umverlegungen besteht, wird nach den zukünftigen Beteiligungen der Ver- und Versorgungsunternehmen in die Planung eingearbeitet.

### **6.6. Grünflächen / Vegetation**

Im Bereich der im westlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Stellplatzanlagen sind zahlreiche Bäume zur Eingrünung der Stellplätze vorhanden. Diese befinden sich sowohl innerhalb der Stellplatzanlage als auch als visuelle räumliche Begrenzung zwischen Straßenraum und Stellplatzanlage. Im Bereich der Stellplatzanlage südlich des bestehenden Möbelmarktes sind ebenfalls vereinzelt Bäume vorhanden. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist es unvermeidbar, Teile des Gehölzbestandes zu beseitigen. Entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen, sofern sie erforderlich sind, unter Berücksichtigung der Magdeburger Baumschutzsatzung.

Um den Baumbestand zu bewerten, wurde im Vorfeld der Planung eine Vitalitätsprüfung<sup>1</sup> des Baumbestands durch einen Fachgutachter durchgeführt. Die Vitalitätsprüfung legt für alle Gehölze im Plangebiet die Art, den Stammumfang und die Vitalitätsstufe dar und gibt zudem an, ob der jeweilige Baum aufgrund der vorliegenden Planung zu beseitigen ist. Grundlage für die Bewertung der Vitalität sowie die Errechnung der notwendigen Anzahl von Ersatzpflanzungen ist das Berechnungsmodell nach Westhus (2007), das die Vitalität in vier verschiedenen Stufen beschreibt. Aus der Berechnung, die auf Grundlage der Vitalitätsprüfung und der vorliegenden Planung durchgeführt wurde, ergibt sich ein Ersatzpflanzungsbedarf von 150,4 Bäumen. Qualifizierte Ersatzstandorte wurden im Vorfeld der Planung identifiziert und mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Magdeburg abgestimmt. Die Ersatzpflanzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 410-4 „Langer Heinrich“ vorzunehmen. Für die Beseitigung der Gehölze wird gem. Baumschutzsatzung ein separates Antragsverfahren durchgeführt.

Geschützte Gebiete oder Einzelobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale. In geringer Entfernung nördlich des Plangebiets liegt das flächige Naturdenkmal „Steinbruchsee“. Die Planung hat keine Auswirkungen auf dieses Naturdenkmal.

### **6.8. Boden, Baugrund, Altlasten**

Die Bodenhöhen liegen bei ca. 71,0 - 72,1 m ü NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Im Plangebiet stehen überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente (Lösslehm, Geschiebemergel) an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Darunter folgt das Festgestein, beginnend mit tonig verwittertem Buntsandstein. Aufgrund der Bodenverhältnisse sowie eines Ruhewasserspiegels des Grundwassers, der bei Altbohrungen im näheren Umfeld zwischen 1 - 3 m unter Gelände festgestellt wurde, sind ungünstige Bedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser zu erwarten.

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

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

### **6.9. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegrechte / Leitungen...)**

Es besteht eine Vorbelastung des Plangebiets durch Lärmimmissionen, die überwiegend durch Verkehrslärm der umliegenden Verkehrswege und Nutzungen auf das Plangebiet einwirken. Durch die vorliegende Planung kommt es unter Umständen zu einer Zunahme der verkehrsbedingten Lärmentwicklung, die jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht als erheblich zu bewerten ist. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Kleingartenanlage im Außenbereich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für diese Fläche Kleingartenanlage und für die umliegenden Bereiche landwirtschaftliche Fläche dar. Eine Umnutzung in Wohnbaufläche ist nicht geplant. Konflikte mit den geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Vitalitätsbeurteilung von Einzelbäumen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-1.2 „Am Bördegarten“ (Möbel Boss / Porta Möbel) der Stadt Magdeburg, Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, März 2018



## 6.10. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend im Besitz des Vorhabenträgers. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Magdeburg. Hier wird eine Umverlegung des Teilbereiches der öffentlichen Verkehrsanlage "Zum Bördepark" im Nordwesten des Plangebietes zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage "Zum Busch" und der Umfahrung des Gebäudes des vorhandenen Möbelfachmarktes erfolgen, die einen Flächentausch zwischen der Vorhabenträgerin und Stadt Magdeburg erfordert.

## 7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsagglomeration im Bereich des Bördeparks um einen Möbelmitnahmemarkt aus dem Niedrigpreissegment zu ermöglichen und den östlich des geplanten neuen Marktes gelegenen Möbelfachmarkt planungsrechtlich zu sichern.

Im Osten des Plangebiets besteht bereits ein Möbelfachmarkt. Südlich schließen Stellplätze an den Markt an. Nördlich und westlich des Marktes verläuft die Straße „Am Bördepark“. Westlich dieser Straße wird der Neubau eines Möbelmitnahmemarktes geplant. Die hierfür notwendigen Stellplätze sollen südlich des geplanten Marktes und westlich der Straße „Am Bördepark“ nachgewiesen werden.

Um die Planung des neuen Möbelfachmarktes zu ermöglichen, soll die Trasse, der bislang von Westen in das Plangebiet hineinführende öffentliche Verkehrsanlage einschließlich aller Medien an die nördliche Grenze des Plangebietes verlegt werden.

Die Planstraße bindet im Norden des Plangebiets an die Straße „Am Bördepark“ an. Von der Planstraße zweigt westlich des geplanten Möbelmitnahmemarktes eine private Verkehrsfläche in Richtung Süden ab, um den west-südwestlich des Plangebiets bestehenden Autohandel zu erschließen. Die Planstraße dient zudem als Zuwegung für die Anlieferungszone nördlich des geplanten Marktes.

Der Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebiets soll erhalten bleiben. Hierfür wird der Bereich gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, auch wenn der Bereich in Teilen in den Gewässerunterhaltungstreifen des „Eulegrabens“ fällt.

Gehölze im Bereich der Stellplatzanlage, die zugunsten des künftigen Möbelfachmarktes beseitigt werden, sollen, sofern sie unter die Magdeburger Baumschutzsatzung fallen, durch Neuanpflanzungen an qualifizierten Ersatzstandorten sowie im Bereich der südlich des geplanten Marktes geplanten Stellplatzanlage ersetzt werden.

### 7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, die in das Sonstige Sondergebiet SO1 im Osten des Plangebiets sowie das Sonstige Sondergebiet SO2 im Westen des Plangebiets unterteilt sind. Beide Sonstigen Sondergebiete haben die Zweckbestimmung Möbelfachmarkt. Diese Nutzungsart gewährleistet die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit dem Sortimentsschwerpunkt Möbel und stellt für den bestehenden Möbelmarkt eine Bestandssicherung dar.

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist ein Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 32.000 m<sup>2</sup> zulässig. Auf der Verkaufsfläche sind Sortimente der Warengruppe Möbel zulässig. Die Festsetzung orientiert sich damit an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 428-1B und sichert somit den Bestand.

Im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist ein Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> zulässig. Auf der Verkaufsfläche sind die Kernsortimente Möbel, Lampen / Leuchten und abgepasste Teppiche sowie die zentrenrelevanten Randsortimente Haushaltswahren, Bilder und Rahmen, Heimtex und Boutique zulässig. Die durch zentrenrelevante Sortimente in Anspruch genommene Verkaufsfläche darf insgesamt 400m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Jedes einzelne Randsortiment darf maximal 200 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche umfassen. Darüber hinaus sind die für den Möbelmarkt notwendigen Lagerräume sowie Schank- und Speisewirtschaften in deutlich untergeordnetem Umfang zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines zeitgemäßen Möbelmarktes mit einem Sortiment, das maßvoll um zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden kann.

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche aller Teilflächen des Sondergebietes innerhalb des Plangebietes, da beabsichtigt ist, diese durch eine Vereinigungsbaulast zu vereinen. Separat betrachtet ergäbe sich eine Überschreitung lediglich im östlichen Teil des Plangebietes (SO1), in dem die vorliegende Planung insbesondere der Bestandssicherung dient. Die Überschreitung des Orientierungswertes für Sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8) gem. § 17 BauNVO wird städtebaulich dadurch begründet, dass durch die Festsetzung einer GRZ von 0,85 dem bestehenden und dem geplanten Möbelmarkt ausreichend Entwicklungspotenzial eingeräumt wird und gleichzeitig ein adäquater Freiflächenanteil gesichert, dessen günstige Auswirkungen auf die (lokal-)klimatische Situation durch die Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung ergänzt werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Im SO1 sind, orientiert an den bestehenden Festsetzungen sowie der Ausprägung des bestehenden Marktes maximal 4 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 94,0 m über NHN zulässig.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich grundlegend im SO1 an der Bestandsbebauung und im SO2 am zugrundeliegenden Hochbau-Konzept und werden darüber hinaus noch etwas weiter gefasst, um der Planung eine gewisse Flexibilität und dem Bestand maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Im SO1 umfasst das aus den Baugrenzen resultierende Baufenster etwa die nördlichen zwei Drittel der Fläche des SO, im SO2 liegt das Baufenster, das etwa die Hälfte der Fläche des SO umfasst, etwas weiter südlich, aber dennoch überwiegend in der nördlichen Hälfte.

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 wird jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundlage hierfür ist die offene Bauweise, von der abweichend auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Die Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise stellt sicher, dass eine effiziente, bedarfsgerechte und den Planungszielen entsprechende Bebauung ermöglicht wird.

### **7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind Kfz-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Durch diese Festsetzung wird den nachzuweisenden Stellplätzen ausreichend Fläche eingeräumt, zeitgleich wird jedoch auch ein entsprechender Anteil unversiegelter Grundstücksflächen erhalten.

Es wird festgesetzt, dass je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. Der Nachweis für einen Markt kann jeweils auch gebietsübergreifend im jeweils anderen SO

erfolgen. Hierdurch wird der durch die Sonstigen Sondergebiete ausgelöste Stellplatzbedarf hinreichend gedeckt.

### **7.5. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt wie in den rechtsverbindlichen Plänen über die Straßen „Zum Bördepark“ und „Am Busch“.

Die Entwicklung des neuen Möbelmarktes sowie die erforderlichen Lagerflächen sind im Westen des Plangebietes geplant. Die Warenanlieferung sowie die Warenabholung für die Kunden erfolgen auf der Nordseite des Hauptgebäudes. Dazu wird ein Teilbereich der bestehenden Straße „Zum Bördepark“ (auf den Flurstücken 10149, 10152 und 10157, der Flur 609) im Zuge eines Entwidmungsverfahrens in Richtung Norden verlegt und wieder als öffentliche Verkehrsfläche (auf den Flurstücken 10149, 22/4, 21/10, 21/12 und 18/14, der Flur 609) festgesetzt und an die vorhandene innere Erschließungsstraße angeschlossen. Außerdem sind mit der Umlegung der Straße auf den angrenzenden privaten Grundstücken (Flurstück 10148, 10150, 10151, 10153 und 18/14, der Flur 609) die Beleuchtungsanlagen rückzubauen und die in den Grundbüchern eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu löschen. Der bestehende Autohandel soll weiterhin von Norden über die zu verlegende öffentliche Verkehrsfläche und ein sich daran anschließendes Teilstück einer privaten Verkehrsfläche erschlossen werden. Bei dieser privaten Verkehrsfläche handelt es sich um einen Teil der ehemaligen öffentlichen Verkehrsfläche.

### **7.6. Ver- und Entsorgung**

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplante öffentliche Verkehrsfläche die Umverlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Die Niederschlagsentwässerung der neu zu versiegelnden Flächen soll aufgrund der ungünstigen Versickerungsbedingungen über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Planstraße nördlich des SO2 erfolgen. Sofern dennoch eine lokale Versickerung angestrebt wird, ist durch weiterführende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu prüfen, ob Vernässungsprobleme bei einer Versickerungsvariante vermieden werden können und ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen des Arbeitsblatts DWA-A 138 im Plangebiet überhaupt gegeben sind.

### **7.7. Anpassung an den Klimawandel**

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Parks, Grünzüge, Straßenbäume, Gärten, begrünte Plätze und sonstige Grünräume erfüllen vielfältige klimaökologisch bedeutsame Funktionen, von der Regulierung des Kleinklimas bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens.

Deshalb werden im Klimaanpassungskonzept insbesondere für verdichtete Stadtbereiche mit ihren verschiedenen Umweltbelastungen zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

Angesichts der bestehenden und sich voraussichtlich verstärkenden klimaökologischen Betroffenheit macht es sich die Landeshauptstadt zur Aufgabe, Vorsorge für die Stadt und ihre Bevölkerung zu treffen. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 22.01.2018 zur Entwicklung einer Initiative zur Gebäudebegrünung hat die Landeshauptstadt Magdeburg ein Konzept zur Etablierung von Gebäudebegrünung erstellt, welches am 23.01.2020 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Auf dieser Grundlage sind in Kombination mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Magdeburg in allen Bebauungsplänen Dach- und Fassadenbegrünung festzusetzen.

#### Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 6° Dachneigung neu zu errichtender Gebäude sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Auf mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der Gebäudedachflächen muss die Dachbegrünung realisiert werden. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 12cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

#### Festsetzung von Fassadenbegrünung:

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind mindestens 55 m der baulich geschlossenen Fassadenabschnitte mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanze zu setzen.

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende

Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

### **7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen**

Auf der zu überplanenden Fläche befinden sich im Bestand mehrere Bäume, von denen einige unter die Beschränkungen der Magdeburger Baumschutzsatzung fallen. Diese müssen aufgrund der Überplanung durch Verkehrsflächen, Gebäude, sowie Stellplätze an anderer Stelle durch Ersatzbaumpflanzungen ausgeglichen werden.

Aufgrund ihres Alters und der Beschaffenheit (Vitalität, Stammumfang, Kronendurchmesser) fallen einige der zu ersetzenden Bäume unter die Baumschutzsatzung. Eine Überprüfung des Baumbestandes erfolgte im Vorfeld der Planung durch eine Vitalitätsprüfung<sup>2</sup>. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die abgängigen Gehölze 150 Neupflanzungen vorzunehmen sind. Diese sollen nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 410-4 „Langer Heinrich“ vorgenommen werden (vgl. Kap. 6.6). Die Bäume sollen als mittel- bis großkronige standort- und klimagerechter Bäume (Stammumfang mind. 18-20 cm) angepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzungen stellen lediglich eine Kompensation im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg dar. Ein Kompensationsbedarf im Sinne einer landschaftsökologischen Ausgleichsmaßnahme entsteht nicht.

Nördlich der Planstraße A befindet sich ein Gehölzbereich, der zur Erhaltung festgesetzt wurde. Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze schirmen bislang die vorhandene Stellplatzanlage in Richtung Norden ab und stellen künftig eine Eingrünung zwischen der Planstraße A und der nordwestlichen Plangebietsgrenze dar.

#### Begrünung Stellplätze:

Die Bepflanzung von flächenmäßig größeren Stellplatzanlagen wirkt der Hitzebildung durch die versiegelte Fläche entgegen, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und verbessert das Arbeits- und Wohnumfeld. Der hierfür übliche Umfang beträgt 1 Baum je 5 Stellplätze. Dieser Umfang wird auch für das Plangebiet festgesetzt.

### **7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf archäologische Bodenfunde, den Artenschutz, den Baumschutz, den Bodenschutz, den Durchführungsvertrag und den bestehenden Kampfmittelverdacht gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

- Für unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde besteht eine Meldepflicht. Dabei ist insbesondere nach § 9 (3) und § 14 (9) und (10) des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt zu verfahren.
- Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu berücksichtigen.
- Grundsätzlich gelten bei Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen die DIN 18920, die RAS-LP4 und die ZTW Baum-Stb04. Weiterhin gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Die genannten Richtlinien und Vorschriften sind bei der Planung und den Ausführungsarbeiten zu beachten und strikt einzuhalten. Sollten sich die Baumaßnahmen in den Bereich der geschützten Kronen- und Wurzelzonen ausdehnen, sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung dieser Richtlinien und Vorschriften durchzuführen.

---

<sup>2</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Vitalitätsbeurteilung von Einzelbäumen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-1.2 „Am Bördegarten“ (Möbel Boss / Porta Möbel) der Stadt Magdeburg, Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, März 2018

- Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Fremdstoffe, Farbveränderungen, Gerüche) ist der Fachdienst Umweltamt entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Tritt eine solche Situation während der Erdarbeiten auf, sind die Erdarbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- Vor Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (3a) BauGB geschlossen. Für die Prüfung der Zuverlässigkeit der Nutzungen sind die Inhalte des Durchführungsvertrages verbindlich. Eine Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrages ist möglich, bedarf jedoch der Schriftform, darf in seinen Inhalten nicht die Grundzüge der Planung berühren und benötigt das Einvernehmen der Stadt Magdeburg.
- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Woche vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg - Gefahrenabwehr aufgenommen werden.
- Gemäß § 5 (2) der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Kanäle 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.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise 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 Abwasseranlagen 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.

## 8. Umweltrechtliche Belange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird (s. Pkt. 5 der Begründung). Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete oder Anhaltspunkte für Vorkommen besonders geschützter Arten.

### **8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, Schutzobjekte oder gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

### **8.2. Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist bereits jetzt durch die gewerbliche und Einzelhandelsbebauung im Plangebiet und dessen näherem Umfeld geprägt. Wenngleich im westlichen Teil des Plangebiets erstmalig bauliche Anlagen errichtet werden, entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine in ihrer Dimension vergleichbare bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig.

### **8.3. Luft und Klima**

Der gesamte Bereich des Bördeparks – sowie die nun zu überplanenden Flächen – befindet sich im hochwirksamen Leitbahnbereich für Frisch- und Kaltluftströmungen. Dieser verläuft insgesamt von Süden kommend, zwischen Eulegraben und Wiesengraben, in Richtung Stadtzentrum<sup>3</sup> und versorgt diese mit Frisch- bzw. Kaltluft. Dies ist vor allem im Hinblick auf die stadtklimatischen Entwicklungen der Magdeburger Altstadt eine wichtige Funktion, um ein Aufheizen der Stadt im Sommer möglichst zu verhindern. Dies wird im Zuge der Planung berücksichtigt.

### **8.4. Boden / Fläche / Grundwasser**

Im Plangebiet stehen überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente (Lösslehm, Geschiebemergel) an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Darunter folgt das Festgestein, beginnend mit tonig verwittertem Buntsandstein.

Das Grundwasser im Bereich des Plangebiets ist in der Regel leicht gespannt, der Ruhewasserspiegel wurde in Altbohrungen der näheren Umgebung in einem Spektrum von 1 - 3 m unter Gelände dokumentiert. Daher sind für eine eventuelle Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Bedingungen zu erwarten. Bei Starkregen besteht die Gefahr von Staunässe.

### **8.5. Geschützte Arten**

Für die vorliegende Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASF)<sup>4</sup> erarbeitet. Inhalt dieses Fachgutachtens ist die Prüfung von Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie deren Betroffenheit durch die Planung. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten konnte durch die Relevanzprüfung im Rahmen des ASF ausgeschlossen werden. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil des Anhangs dieser Begründung.

Zur Vermeidung des Auslösens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird im Bebauungsplan / Planteil B unter Bezugnahme auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgesetzt, dass eine Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen muss. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem

<sup>3</sup> Klimaanalyse Magdeburg, GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting GbR, Juli 2000

<sup>4</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Vitalitätsbeurteilung von Einzelbäumen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-1.2 „Am Bördegarten“ (Möbel Boss / Porta Möbel) der Stadt Magdeburg, Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, März 2018

28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Aktivitäten der Baumaßnahme auf die notwendigste Fläche beschränkt werden müssen. Außerdem ist gem. DIN 18920 ein Abstand von 1,5 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Somit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### **8.6. Baumbestand**

Zur Realisierung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand nicht zu vermeiden. Eingriffe werden, sofern sie unter die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg fallen, gemäß dieser Satzung kompensiert. Qualifizierte Ersatzstandorte hierfür wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern identifiziert. Die Kompensation der abgängigen Gehölze erfolgt lediglich im Sinne der Magdeburger Baumschutzsatzung, nicht im Sinne einer landschaftsökologischen Ausgleichsmaßnahme. Als Ersatz sind gem. Berechnungen auf Grundlage der Vitalitätsprüfung 150,4 Bäume anzupflanzen. Dies soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 410-4 „Langer Heinrich“ geschehen (vgl. Kap 6.6).

### **8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 in den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **8.8. Immissionsschutz**

Durch die vorliegende Planung entsteht unter Umständen zusätzlicher Verkehr. Daraus kann eine Erhöhung der verkehrsbezogenen Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes resultieren. Durch die hohe Vorbelastung aufgrund der Nähe zum Magdeburger Ring sowie durch die östlich angrenzenden Einzelhandelsstandorte lassen sich die zusätzlichen Verkehrsbelastungen und die daraus abgeleitete Lärmbelastung jedoch als unerheblich beurteilen. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

### **8.9. Altlasten**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

## **9. Planverwirklichung**

Für den umzuverlegenden Teil der Straße „Zum Bördepark“ muss die bestehende Straße eingezogen werden. Zur Regelung der Eigentumsverhältnisse ist ein Grundstückstauschgeschäft (unentgeltlich) zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Magdeburg zu beurkunden, d.h. der Vorhabenträger überträgt nach Fertigstellung und Abnahme durch das Amt 66 die neu zu widmende Verkehrsfläche an die Landeshauptstadt Magdeburg und diese wiederum überträgt die nicht mehr benötigten Flächen der alten Straße nach Einziehung an den Vorhabenträger.

Mit Rückbau gilt der bisherige Verlauf der bisher öffentlichen Straße gemäß § 8 StrG LSA als eingezogen. Der neue Verlauf der Straße gilt mit Inbetriebnahme gemäß § 6 StrG LSA als gewidmet. Es bedarf dann lediglich noch einer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg.



Wie in Kap. 6.6 und 8.6 beschrieben, findet im Zuge der Planverwirklichung ein Eingriff in den Gehölzbestand im Bereich des SO2 statt. Für die zu beseitigenden Gehölze sind, sofern erforderlich, Ersatzpflanzungen gemäß der Magdeburger Baumschutzsatzung vorzusehen. Etwaig erforderliche Ersatzpflanzungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 410-4 „Langer Heinrich“ erfolgen.

## 10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Zu den wesentlichen Auswirkungen gehört alles, was die bestehenden Verhältnisse im Plangebiet oder in der Nachbarschaft positiv oder negativ verändern kann. Hierzu ist ein Vergleich zwischen dem durch Bestandsaufnahme festgestellten Zustand und der prognostizierten Entwicklung erforderlich. Hierzu gehören auch die Kosten für die Gemeinde.

Mit der Planung wird die vorhabenbezogene Bebauung bislang untergenutzter Flächen ermöglicht, die zur Erweiterung und Arrondierung der bestehenden Einzelhandelsagglomeration beiträgt.

Alle möglichen Kosten für die Entwicklung des Plangebietes, beispielsweise Erschließungskosten, Kosten für Ver- und Entsorgung des Plangebietes etc., werden durch den Investor / Bauherrn getragen.

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst eine Größe von ca. 4,48 ha. Diese teilen sich in folgende Nutzungen auf:

SO-Fläche:	ca. 4,00 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,45 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,03 ha

## 12. Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Vitalitätsbeurteilung von Einzelbäumen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-1.2 „Am Bördegarten“ (Möbel Boss / Porta Möbel) der Stadt Magdeburg, Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, März 2018
- Vitalitätsprüfung von Einzelbäume, Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, März 2018
-

## **Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 zum BauGB**

### **I Grundlagenermittlung**

#### **1. Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung**

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> und den zugehörigen erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt werden. Der neu geplante Möbelfachmarkt soll das bestehende Möbelhaus im Osten des Plangebietes ergänzen und das Warensortiment „Möbel“ um ein Niedrigpreissegment erweitern.

Die Planung entspricht den Zielvorstellungen des Magdeburger Märkte- und Zentrenkonzeptes, in dem der entsprechende Standort als Sondergebiet mit nicht zentrenrelevantem Sortiment dargestellt ist. Es handelt sich außerdem um eine Nachverdichtung im Bestand einer vorhandenen Einzelhandelsagglomeration. Insgesamt trägt die Planung sowohl zu einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung als auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und ist damit aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten.

#### **2. Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation**

##### **2.1 Bestehende Baurechtssituation**

Im Plangebiet sind zwei Bebauungspläne rechtswirksam. Die westliche Teilfläche des Plangebietes, auf der der Möbelmarkt entstehen soll, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 428-1A und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Um das Projekt zu verwirklichen, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und damit eine Änderung der bestehenden Festsetzungen erforderlich.

Die östliche Teilfläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 428-1B. In diesem Areal ist es notwendig, östlich der Straße „Zum Bördepark“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 428-1B an die tatsächliche Nutzung anzupassen und damit den Bestand planungsrechtlich zu sichern. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Möglichkeit, die Anzahl der Stellplätze für das gesamte Plangebiet dem nutzungsspezifischen Bedarf anzupassen.

##### **2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 (3a) BauGB neu aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Plandokument, bei dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Rahmen setzt, quasi die Variationsbreite bestimmt, innerhalb derer das im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellte und erläuterte Projekt umgesetzt werden kann. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Aus den Planungszielen ergibt sich das Erfordernis, für den östlichen und den westlichen Teil des Geltungsbereiches unterschiedliche Festsetzungen zu treffen. Im westlichen Teil

(SO2) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Möbelmarktes geschaffen werden, im östlichen Teil (SO1) soll eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung und damit eine Bestandssicherung erfolgen.

Einzelhandelsprojekte, von denen die in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen zu erwarten sind, können nur in einem Kerngebiet oder in einem Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung realisiert werden. Deshalb ist beabsichtigt, in beiden Hälften des Plangebietes je ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ gemäß § 11 (3) BauNVO festzusetzen, in dem eine abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen über 50 m, zulässig sein soll.

Festsetzungen nach § 1 (4) – (10) BauNVO (insbesondere zur Gliederung des Baugebietes) sind für Sondergebiete ausdrücklich ausgeschlossen. Eine notwendige Untergliederung kann durch Ausweisung mehrerer (Teil-) Sondergebiete (auf der Grundlage von § 11 BauNVO) mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung und/ oder zur Art der Nutzung erreicht werden.

#### Festsetzungen Sonstiges Sondergebiet 1 (SO1)

Die Art der Nutzung kann im Sonstigen Sondergebiet differenziert festgesetzt werden. Insbesondere können die zulässigen Warenangebote (Sortimente) nach Art und Umfang beschränkt werden, um mögliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu begrenzen. Aus der Festsetzung müssen die zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente in hinreichender Bestimmtheit hervorgehen.

Aus diesem Grund soll für den bestehenden Möbelmarkt festgesetzt werden, dass sich das zulässige Sortiment auf die Warengruppe Möbel und die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 32.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Darüber hinaus sind die für den Möbelmarkt notwendigen Lagerräume sowie in stark untergeordnetem Umfang Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden geringfügig angepasst. Zulässig sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 4. Zusätzlich werden die Gebäudehöhen auf 94 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 22 m.

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Festsetzungen Sonstiges Sondergebiet 2 (SO2)

Für den geplanten Möbelmarkt, mit seiner Verkaufsfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> auf zwei Vollgeschossen sowie den dazugehörigen Lagerflächen von ca. 3.500 m<sup>2</sup>, sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Das zulässige Kernsortiment umfasst Möbel sowie Lampen bzw. Leuchten und abgepasste Teppiche. Als Randsortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet folgende Sortimente des Möbelmarktes zulässig:

- Haushaltswaren
- Bilder und Rahmen
- Heimtex
- Boutique

Die Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 400m<sup>2</sup> nicht überschreiten, bei maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen

dieser genannten zentrenrelevanten Randsortimente, um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Dadurch soll auch gewährleistet werden, dass nicht eines der Randsortimente verstärkt, beispielsweise auf den gesamten zulässigen 10 % der Gesamtverkaufsfläche, angeboten wird. Darüber hinaus sind, analog zum SO1, in stark untergeordnetem Umfang auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Innerhalb des Plangebiets gilt gemäß § 17 BauNVO für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6. Um die Leitbahnfunktion für Frisch- und Kaltluftströmungen des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen und um die geplante Neubebauung in die Umgebung und die Bestandsbebauung einzufügen, sind in dem geplanten Sondergebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich werden die Gebäudehöhen auf 84,5 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,5 m. Zudem wird der südliche Bereich von Hochbauten freigehalten, sodass die in Kapitel 3.4 erwähnte Kaltluftschneise so weit wie möglich freigehalten wird.

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **3 Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Lage**

##### **Lage:**

Das Plangebiet befindet sich ca. 10 km südlich der Magdeburger Altstadt und umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Die östliche und die westliche Teilfläche sind durch die Straße „Zum Bördepark“ getrennt.

##### Angrenzende Nutzungen:

Im östlich angrenzenden Einkaufszentrum „Bördepark“ befinden sich diverse Fachmärkte und Einzelhändler mit unterschiedlichen Sortimenten sowie ein Fast-Food-Restaurant. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Eulegraben und im Westen die Bundesstraße 71 (Magdeburger Ring). Nördlich des Eulegrabens schließt sich das flächige Naturdenkmal Steinbruchsee an. Im südwestlichen Bereich ist derzeit ein Autohändler angesiedelt, der die umliegenden Flächen – v.a. in nördliche Richtung – als Ausstellungsfläche sowie als Kundenstellplätze nutzt. Zwischen dem Autohändler und dem südlichen Parkplatz befinden sich zwei zum Wohnen genutzte Gebäude sowie die dazugehörigen Gartenanlagen. Dieser Bereich wird von einer umfangreichen Begrünung umgeben, die die Wohnnutzung von den Stellplätzen und der gewerblichen Nutzung trennt. Südöstlich des Plangebietes, direkt im Einfahrtsbereich „Salbker Chaussee“ / „Zum Bördepark“, werden eine Tankstelle sowie eine Waschanlage betrieben. Innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 428-1 A „Salbker Chaussee Nordseite“ befindet sich nördlich der Straße „Zum Bördepark“ ein für die Versorgung des Bördeparks errichtetes Umspannwerk. Von der geplanten Neuaufrichtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind diese Flächen jedoch nicht betroffen.

Fläche des Geltungsbereichs: ca. 44.754 m<sup>2</sup>

Fläche nach § 13a (1) BauGB: ca. 31.970 m<sup>2</sup>

### **3.2 Bestehende Nutzungen**

#### Siedlung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist überwiegend versiegelt. In ihm befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, das Bestandsgebäude des Porta-Einrichtungsmarktes und drei großflächige Parkplätze, die im Zuge der Errichtung des östlich angrenzenden Einkaufszentrums „Bördepark“ angelegt wurden. Die Ausweisung der Stellplätze erfolgte im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens des angrenzenden Bördeparks unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Magdeburg. Diese sind jedoch aufgrund der Entfernung zu den bestehenden Nutzungen weitestgehend ungenutzt. Die Parkplätze sind durch die Straße „Zum Bördepark“ voneinander getrennt und in einem regelmäßigen Raster mit Bäumen durchgrünt.

#### Erholung

keine

#### Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft

keine

#### Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zum Bördepark“. Diese schließt an die im Süden verlaufende Bundesstraße „Salbker Chaussee“ an. Durch die Haltestelle „Bördepark-West“ im Bereich der „Salbker Chaussee“ wird der Bördepark an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Hier verbindet die Buslinie 54 den Bördepark sowie das Plangebiet mit der zentralen Umsteigehaltestelle „Porsestraße“, mit der u.a. Umsteigemöglichkeiten zur S-Bahn bestehen.

#### Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungstrassen sind in den öffentlichen Straßen und teils innerhalb der Bauflächen vorhanden und können ergänzt werden. Im Bereich der Straße „Zum Bördepark“ befindet sich eine Gasleitung.

### **3.3 Bestehende Schutzausweisungen**

#### Natur und Landschaft

keine

#### Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die zum Teil gemäß der Baumschutzsatzung Magdeburg unter Schutz stehen (siehe 3.4).

#### Wasserrecht

Keine

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmäler, archäologische Flächendenkmäler oder Kleindenkmäler nach § 2 Abs. 2 DSchG LSA.

### 3.4 Schutzgüter Natur und Landschaft

Alle Schutzgüter (Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) sind stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit sind gering. Der überwiegende Anteil der Fläche ist bereits bebaut/versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen, Gehölzflächen und Einzelgehölze sind von mittlerer Qualität. Aufgrund des geplanten Vorhabens wird sich das Landschaftsbild im Plangebiet verändern. Geschützte Bereiche im Sinne des Naturschutzgesetzes sind im Gebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg geschützt sind. Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm bei Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der notwendigen Fällung von geschützten Bäumen ist für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen. Qualifizierte Ersatzstandorte sind am Standort „Langer Heinrich“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 410-4 vorhanden.

Der gesamte Bereich des Bördeparks – sowie die nun zu überplanenden Flächen – befindet sich im hochwirksamen Leitbahnbereich für Frisch- und Kaltluftströmungen. Dieser verläuft insgesamt von Süden kommend, zwischen Eulegraben und Wiesengraben, in Richtung Stadtzentrum<sup>5</sup> und versorgt diese mit Frisch- bzw. Kaltluft. Dies ist vor allem im Hinblick auf die stadtklimatischen Entwicklungen der Magdeburger Altstadt eine wichtige Funktion, um ein Aufheizen der Stadt im Sommer möglichst zu verhindern.

### 3.5 Kultur- und Sachgüter

#### Kulturgüter

keine

#### Sachgüter

Großflächiger Einzelhandelskomplex, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stellplätze

### 3.6 Mensch

#### Wohnfunktion

keine

#### Arbeitsfunktion

Der im Plangebiet bestehende Porta-Einrichtungsmarkt erfüllt die Daseinsgrundfunktion „Arbeiten“.

#### Versorgungsfunktion

Der im Plangebiet bestehende Porta-Einrichtungsmarkt erfüllt die Daseinsgrundfunktion „Versorgung“.

---

<sup>5</sup> Klimaanalyse Magdeburg, GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting GbR, Juli 2000

Erholungsfunktion

Keine

**4. Angaben zur Bevölkerung**

Innerhalb des Plangebietes besteht weder eine Wohnnutzung, noch ist sie im Kontext der Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen.

**5. Erfordernis der Vorprüfung des Einzelfalles**

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand einer vorhandenen Einzelhandelsagglomeration. Somit werden die grundlegenden Voraussetzungen erfüllt, die § 13a BauGB an ein Gebiet der Innenentwicklung stellt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren neuaufgestellt werden.

Da jedoch die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 31.970 m<sup>2</sup> größer als 20 000 m<sup>2</sup> ist, wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung ist dadurch festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auslösen würde. Grundlage bildet das Prüfschema der Anlage 2 zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

**II Vorprüfung des Einzelfalles****1. Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 Nr. 1 BauGB)****1.1 Ausmaß der Rahmensetzung i. S. d. § 35 Abs. 3 UVPG**

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in nachgeordneten Zulassungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) wird durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Bördepark“ verbindliches Planungsrecht geschaffen. Es werden in Bezug auf das geplante Vorhaben unter anderem Festsetzungen zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit und zur Inanspruchnahme der Ressourcen im Plangebiet getroffen. Weiterhin werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Vorhaben vorbereitet oder zugelassen, die gemäß Anlage 1 des UVPG der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Vielmehr ist das geplante Vorhaben gemäß der Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG UVP-vorprüfungspflichtig. Die Rahmensetzung im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG ist gegeben.

**1.2 Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne und Programme**Regionaler Entwicklungsplan:

Die Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind konform mit den Zielsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg.

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg stellt für den westlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll künftig die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erfolgen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll

Gebrauch gemacht werden. Die Planung beeinflusst den Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg insofern, dass bei Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die momentan dargestellte gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt werden muss.

#### Bebauungsplanung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Grenzen der Bebauungspläne Nr. 428-1A und Nr. 428-1B. Der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 428-1A setzt für den hier zu betrachtenden Bereich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsfläche, die von einem privaten Grünstreifen begleitet wird, fest. Der ebenfalls seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 428-1B setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Möbel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsfläche fest. Weiterhin beschränkt er das Maß der baulichen Nutzung. In der östlichen Teilfläche des Plangebietes sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig.

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bestehenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 428-1 A und Nr. 428-1 B ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

### **1.3 Bedeutung für die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand einer vorhandenen Einzelhandelsagglomeration und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Weiterhin entspricht sie den Zielvorstellungen des Magdeburger Märkte- und Zentrenkonzeptes, in dem der entsprechende Standort als Sondergebiet mit nicht zentrenrelevantem Sortiment dargestellt ist. Insgesamt trägt die Planung sowohl zu einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung als auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und entfaltet damit eine Bedeutung für die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.

Der gesamte Bereich des Bördeparks – sowie die nun zu überplanenden Flächen – befindet sich im hochwirksamen Leitbahnbereich für Frisch- und Kaltluftströmungen. Dieser verläuft insgesamt von Süden kommend, zwischen Eulegraben und Wiesengraben, in Richtung Stadtzentrum und versorgt diese mit Frisch- bzw. Kaltluft. Dies ist vor allem im Hinblick auf die stadtklimatischen Entwicklungen der Magdeburger Altstadt eine wichtige Funktion, um ein Aufheizen der Stadt im Sommer möglichst zu verhindern. Dies wird im Zuge der Planung berücksichtigt.

### **1.4 Im Zusammenhang der Planung relevante umweltbezogene Probleme**

#### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### Bestehende und neue Verkehrsbelastungen

Durch den Bördepark sind bereits hohe Verkehrsbelastungen im Plangebiet und dessen Umfeld vorhanden. Die vorliegende Planung verursacht weitere Verkehrsbelastungen, die jedoch als nicht erheblich zu bewerten sind (vgl. Kapitel II - 2).

#### Bestehende und neue Lärmbelastungen

Durch die westlich nahe des Plangebiets gelegene Bundesstraße sowie umliegende Nutzungen, von denen erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeht, besteht bereits eine hohe Lärmbelastung. Diese verändert sich durch die Planung und wird unter Umständen erhöht, jedoch wird die Veränderung der Lärmbelastung als nicht erheblich bewertet (vgl. Kapitel II - 2).



### Nutzungskonkurrenzen

Durch die bestehenden tatsächlichen und planungsrechtlich möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets bestehen bereits hohe Vorbelastungen der umgebenden Nutzungen durch Lärm. Aus der vorliegenden Planung resultieren keine zusätzlichen umweltbezogenen Probleme.

### Versiegelung -> Wasserabfluss

Die Stellplatzanlagen im Plangebiet sind gemäß bislang rechtswirksamem Bebauungsplan versickerungswirksam auszubilden, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Im Zuge der Planung werden diese teilweise durch den Gebäudeneubau überbaut. Dadurch kommt es zu einer Erhöhung der abflussrelevanten Flächenversiegelung. Eine Bedeutung für die Einschätzung, ob der Plan erhebliche Umweltauswirkungen hat, ist im Bereich Versiegelung gegeben, wird jedoch als nicht erheblich bewertet (vgl. Kap. II - 2).

## **1.5 Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

### RL 96/82/EG (Lagerung von Gefahrstoffen, Abstände)

Nein

### RL 200/60/EG (Wasserpolitik)

Nein

### RL 76/464/EWG (Einleitung gefährlicher Stoffe in Gewässer)

Nein

### Schutzgebiete (NSG, LSG, Wasserschutz etc)

Nein, nicht bekannt.

### RL 2002/49/EG (Verhinderung, Vorbeugung, Minderung Umgebungslärm)

Nein

### RL 91/676/EWG (Gewässerverunreinigung durch Nitrate)

Nein

### RL 2008/50/EG (Luftqualitätsziele Einhaltung)

Nein

### RL 92/43/EWG (FFH Richtlinie)

Nein

## **2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete (Anlage 2 Nr. 2 BauGB)**

Bei der Planung handelt es sich lediglich für den östlichen Teil des Plangebiets um einen bestandssichernden Bebauungsplan. Damit ist eine weitere Prüfung gemäß der Kriterien 2.1 bis 2.6 erforderlich. Im vorliegenden Kapitel ist zu prüfen, ob die Planung in Bezug auf die dargestellten Belange wahrscheinlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

## 2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

### Mensch

Durch die Planung werden die Daseinsgrundfunktionen Arbeiten und Versorgung erfüllt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Alle Schutzgüter (Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) sind stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit sind gering. Der überwiegende Anteil der Fläche ist bereits bebaut/versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen, Gehölzflächen und Einzelgehölze sind von mittlerer Qualität. Aufgrund der insgesamt als gering bewerteten Qualität der Bestandssituation ist durch das Vorhaben keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten. Die Umweltauswirkungen werden daher als nicht erheblich bewertet.

### Boden

Im Plangebiet stehen keine schützenswerten Böden an. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Oberflächenwasser

Keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Grundwasser

Keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Sturmflut/Hochwasser

Keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Luft

Keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Klima

Das Vorhaben befindet sich im hochwirksamen Leitbahnbereich für Frisch- und Kaltluftströmungen. Durch entsprechende Berücksichtigungen in der Planung, beispielsweise durch die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen, wird dies berücksichtigt und die stadtklimatische Funktion des Plangebietes für die Magdeburger Altstadt erhalten. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten.

### Landschaftsbild

Landschaftsbild verändert sich, da die bislang durch Stellplatzanlagen genutzte Fläche durch ein Einzelhandelsgebäude überplant werden soll. Aufgrund der im direkten Umfeld vorhandenen Bebauung fügt sich dieses Gebäude jedoch in den umgebenden Bestand ein und schließt somit eine Lücke im Siedlungsgefüge. Daher kommt es durch die Abrundung der Siedlungsstruktur zu positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine vorhanden, somit keine Auswirkungen.

## 2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Erstrecken sich Auswirkungen anderer Pläne, Programme und Vorhaben auf das B-Plan-Gebiet?

Es erstrecken sich keine Auswirkungen anderer Pläne, Programme und Vorhaben auf das B-Plan-Gebiet.

Erstrecken sich die Auswirkungen des BPlans über dessen Grenzen hinaus?

Die Auswirkungen des Bebauungsplans erstrecken sich nicht über dessen Grenzen hinaus.

## 2.3 Umweltrisiken

Risikopotenzial des Standortes

Es ist hinsichtlich des Standortes und des Vorhabens kein Risikopotenzial vorhanden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten

Risiken durch Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## 2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Auswirkungen des BPlans erstrecken sich über die Grenzen hinaus

Die Auswirkungen des Bebauungsplans erstrecken sich nicht über dessen Grenzen hinaus.

Auswirkungen des BPlans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus

Die Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich nicht über die kommunalen Grenzen hinaus.

Verlagerungseffekte zu erwarten?

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Verlagerungseffekte zu erwarten.

## 2.5 Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen Merkmale

Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan

Durch die vorliegende Planung sind keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten zu erwarten.

Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen?

Es ist kein besonders bedeutsames oder sensibles Gebiet betroffen.

## 2.6 Spezifische mögliche Auswirkungen in Bezug auf schützenswerte Gebiete

Von grundlegender Relevanz für die Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen sind die möglichen Auswirkungen auf folgende Gebiete:

### **2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG**

Entsprechende Gebiete sind im Geltungsbereich des vorhabengezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden. Die Planung hat bezüglich der Natura 2000-Gebiete voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

### **2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG**

Entsprechende Gebiete sind im Geltungsbereich des vorhabengezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden. Die Planung hat bezüglich der Naturschutzgebiete voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

### **2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG**

Entsprechende Gebiete sind im Geltungsbereich des vorhabengezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden. Die Planung hat bezüglich der Nationalparke voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

### **2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG**

Entsprechende Gebiete sind im Geltungsbereich des vorhabengezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden. Die Planung hat bezüglich der Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

### **2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG vorhanden.

### **2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des WHG, Überschwemmungsgebiete gemäß §76 des WHG**

Entsprechende Gebiete sind im Geltungsbereich des vorhabengezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden. Die Planung hat bezüglich der Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

### **2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine entsprechenden Gebiete bekannt.

### **2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG**

Die Planung entspricht den Zielvorstellungen des Magdeburgers Märkte- und Zentrenkonzeptes. Gleichzeitig handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand einer vorhandenen Einzelhandelsagglomeration, wodurch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert wird. Dadurch ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einer positiven Auswirkung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG auszugehen.

### **2.6.9 Denkmäler und Denkmalschutzgebiete**

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete, Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde aus archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind im Plangebiet nicht bekannt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **3. Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB**

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass aufgrund des geplanten Vorhabens vereinzelte Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese sind jedoch nicht als erheblich zu beurteilen.

- Der erhöhten abflussrelevanten Flächenversiegelung wird damit Rechnung getragen, dass eine Begrüpfungspflicht für bauliche Anlagen mit Flachdach festgesetzt wird, wodurch trotz Versiegelung ein gewisses Maß an Versickerung möglich ist.
- Bei der notwendigen Fällung von geschützten Bäumen wird gemäß der Magdeburger Baumschutzsatzung für angemessene Ersatzpflanzungen gesorgt. Qualifizierte Ersatzstandorte hierfür wurden bereits identifiziert.
- Das wahrscheinlich steigende Verkehrsaufkommen sorgt für höhere Lärmemissionen. Hiermit sind jedoch keine negativen Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen verbunden.

Es wird empfohlen, keine Umweltprüfung durchzuführen, da die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbel Boss / Porta Möbel an der Salbker Chaussee“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.