

Vorprüfung des Einzelfalls zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Grundlagenermittlung	2
1.	Rechtliche Grundlagen	2
2.	Begriffsdefinitionen.....	2
3.	Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	2
4.	Anlass und Zielstellung der 4. Bebauungsplanänderung	3
5.	Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation.....	5
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
5.2	Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen	5
6.	Angaben zum Standort und zur Größe der B-Planänderung	6
6.1	Lage.....	6
6.2	Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung.....	6
7.	Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	9
II.	Vorprüfung des Einzelfalls.....	11
1.	Merkmale des Vorhabens.....	11
1.1.	Größe des Vorhabens und seine räumliche Lage des Plangebietes im Stadtgebiet	12
1.2.	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	14
1.3.	Abfallerzeugung.....	17
1.4.	Umweltverschmutzung und Belästigung	17
1.5.	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.....	18
2.	Standort des Vorhabens	18
2.1.	Angaben zum Standort, Nutzung und Lage im Stadtgebiet	18
2.2.	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	20
2.3.	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des Ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	21
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	22
3.1.	Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung).....	22
3.2.	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	22
3.3.	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	22
3.4.	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	23
3.5.	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	23
4.	Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG.....	24
5.	Verfasser.....	24

I. Grundlagenermittlung

1. Rechtliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg – nachfolgend auch als „Ursprungsplan“ bezeichnet – erlangte bereits 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. 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 Einzelentscheidun-

gen 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.

4. Anlass und Zielstellung der 4. Bebauungsplanänderung

Die Saller Bau GmbH aus Weimar (nachfolgend Investor genannt) plant die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf Flächen im Bereich des ehemaligen Schlachthofes an der Straße „Zum Handelshof“ der Landeshauptstadt Magdeburg.

Dieses angezeigte Investitionsvorhaben wird seitens der Landeshauptstadt Magdeburg an diesem Standort befürwortet, da es mit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Magdeburg in Übereinstimmung steht.

Für das gesamte Areal des ehemaligen Schlachthofes gibt es einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“), welcher bereits im Jahre 2000 in Kraft getreten ist. Die Fläche des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt; das steht der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens damit entgegen.

Die planungsrechtliche Grundlage für Revitalisierung dieser alten Gewerbebrache zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO soll durch die 4. Än-

derung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geschaffen und gesichert werden.

Beim geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG, da das geplante Einkaufszentrum zwar nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, jedoch der Prüfwert nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG von 5.000 m² Geschossfläche überschritten wird.

Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist damit eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG erforderlich. Die Gliederung der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den in der Anlage 3 UVPG genannten Kriterien.

Folgende Unterlagen liegen der Prüfung des Einzelfalls insbesondere zugrunde:

- **Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017), 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)**
- **Gutachterliche Stellungnahme (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg vom 22.02.2019 und Ergänzung vom 31.05.2019)**

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

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

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

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

5. Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen innerstädtischen, technisch erschlossenen Standort, auf dem noch 2 denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Schlachthofes stehen (Rinderetagenstall und Kleinviehmarkthalle). Der Standort ist insgesamt eingezäunt und liegt derzeit vollständig brach.

Die auf dem Gelände befindlichen denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten und in das neu zu errichtende großflächige Einzelhandelsvorhaben integriert werden.

Für das gesamte Areal des ehemaligen Schlachthofes gibt es – wie bereits ausgeführt – einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“), welcher bereits im Jahre 2000 in Kraft getreten ist. Die Fläche des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt; das steht der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens damit entgegen.

5.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen

Die planungsrechtliche Grundlage für Revitalisierung dieser alten Gewerbebrache zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO soll durch die 4. Änderung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geschaffen und gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 26.610 m² 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 sind auch die überbaubaren gewerblichen Grundstücksflächen überwiegend durch Baulinien begrenzt, was eine Umsetzbarkeit bis heute nicht gefördert hat.

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

6. Angaben zum Standort und zur Größe der B-Planänderung

6.1 Lage

Das Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung liegt westlich der Altstadt der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil 24 (Stadtteil 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.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.610 m² und grenzt:

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

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

Östlich der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ befindet sich der räumliche Geltungsbereich der noch im Planverfahren befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“.

6.2 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 „Kobeltstraße“.

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

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.

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 „Viehborse“ 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.

Stadttechnische Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen im gesamten Geltungsbereich Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen befestigten Flächen, den privaten befestigten Flächen und den Dachflächen anfällt, nicht mittels Rigolen flächenhaft oder mittels Schächten punktuell versickert werden soll. Dem gegenüber steht die Forderung der SWM, das Niederschlagswasser konform zum § 55 WHG in jedem Fall vor Ort zu belassen.

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Rigolenversickerung nicht geeignet. Mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde daher eine Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandschichten im tieferen Untergrund abgestimmt, welches vom Tiefbauamt der Stadt in die Baulast übernommen wird. (s. Kap. 5.4) Die vorgesehenen Versickerungsanlagen sind entsprechend der geltenden Normen und Richtlinien, insbesondere unter Beachtung des DWA - Arbeitsblattes A 138 sowie DWA - M 153, zu planen und zu bemessen. Anstelle der vorherigen Abführung des Niederschlagswassers der Straßenflächen über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) wurde mit der unteren Wasserbehörde als alternative genehmigungsfähige Lösung die vorherige Behandlung des Niederschlagswassers in einer Sedimentationsanlage mit 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.

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.

Boden, Baugrund, Altlasten

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

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

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

Da der Planungsbereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Kampfmitteln / Blindgängern gerechnet werden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger 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.

7. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens 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 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB deutlich unterschritten wird, was nachfolgend nachgewiesen wird (siehe dazu auch die Tabelle zur Flächenbilanz unter Pkt. 13. der Begründung):
 - die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt ca. 26.610 m²,
 - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ (unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,4 und der nicht ausgeschlossenen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) beträgt:
 $6.145 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} + 6.145 \text{ m}^2 \times 0,2 = 3.687 \text{ m}^2$,
 - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ (unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,4 und der nicht ausgeschlossenen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) beträgt:
 $6.295 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} + 6.295 \text{ m}^2 \times 0,2 = 3.777 \text{ m}^2$,
 - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{GFE} (unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,8 und der zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit nach § 17 Abs. 2 BauNVO) bis auf 0,95 beträgt:
 $10.325 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} + 10.325 \text{ m}^2 \times 0,15 = 9.809 \text{ m}^2$,
 - damit beträgt die **Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche** im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet: $3.687 \text{ m}^2 + 3.777 \text{ m}^2 + 9.809 \text{ m}^2 = \mathbf{17.273 \text{ m}^2}$ und ist damit **deutlich kleiner als 20.000 m²**.
- 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 m² Geschossfläche überschritten werden wird; im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG (siehe nachfolgende Abschnitte) sind aber keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten 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.

II. Vorprüfung des Einzelfalls

1. Merkmale des Vorhabens

Begriffsbestimmungen:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg 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 Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

Das eigentliche „**Vorhaben**“, das der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG unterliegt, nachfolgend auch als „**Handels- und Dienstleistungszentrum**“ bezeichnet, ist die Sondergebietsfläche für das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben, die im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung liegt und eine Größe von ca. 10.325 m² hat.

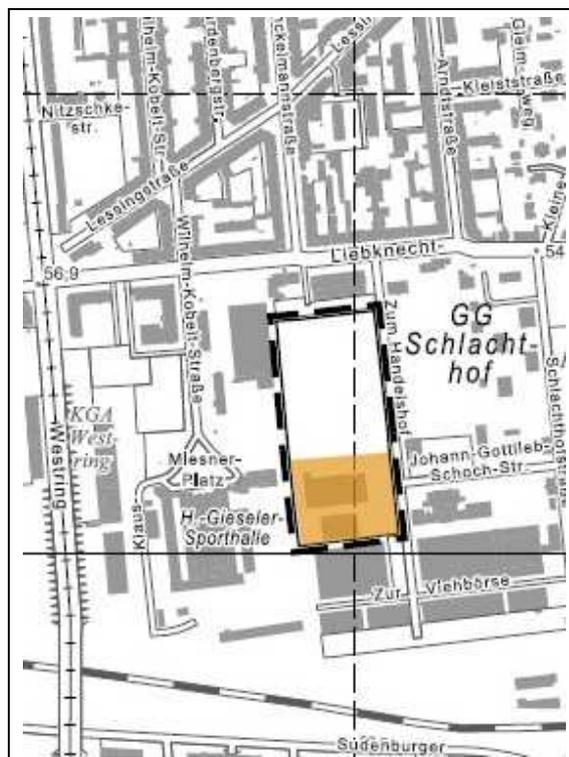
Für die im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung geplanten Wohnungsbauvorhaben (Allgemeines Wohngebiet – WA) (Größe ca. 12.440 m²) besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

1.1. Größe des Vorhabens und seine räumliche Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Das Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung liegt ca. 500 m (Luftlinie) westlich der Magdeburger Altstadt im Stadtteil 24 (Stadtfeld Ost) in der Flur 144 und wird von der Liebknechtstraße über die Straße „Zum Handelshof“ erschlossen.

Es handelt sich um eine Gewerbebrache des ehemaligen Schlachthofs. Der ehemalige Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen im nördlichen Bereich und zum Teil auch im südlichen Bereich des Plangebietes wurde (bis auf die beiden noch brach stehenden denkmalgeschützten Gebäude (Rinderetagenstall und Kleinviehmarkthalle) bereits zurückgebaut.

Bauliche Restbestände im Untergrund (Fundamente, Keller, Leitungstrassen und Schächte etc.) können jedoch im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.



Primäres Ziel ist es, durch die Revitalisierung dieser Gewerbebrache dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden und insbesondere keine bislang land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich neu in Anspruch zu nehmen (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).

Im südlichen Teil des Plangebietes ist vorgesehen, Sondergebietsflächen für das geplante „Handels- und Dienstleistungszentrum“ auszuweisen. Der dort vorhandene alte Gebäudebestand des ehemaligen Schlachthofes steht unter Denkmalschutz und soll im Zuge der weiteren Umsetzung des geplanten „Handels- und Dienstleistungszentrums“ erhalten, sensibel integriert und ergänzt werden.

Es handelt 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).

Der Investor plant an diesem Standort konkret ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einer insgesamt maximal zulässigen Verkaufsflächengröße von 4.200 m².

Folgende einzelnen Sortimente, mit einer jeweils einzeln festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche können realisiert werden, wobei die Gesamtgröße der Verkaufsflächen an diesem Standort von 4.200 m² nicht überschritten werden darf:

- Lebensmittel: max. 2000 m²
- Drogerie: max. 800 m²
- Zoologischer Bedarf: max. 600 m²
- Bekleidung: max. 1800 m²
- Schuhe: max. 600 m²
- Sportartikel/-geräte: max. 700 m²

- Matratzen: max. 300 m²
- Sonderposten: max. 1500 m² (mindestens 5 Sortimente, je < 300 m²)
- Einzelhandels-Kleinflächen max. 300 m² (verteilt auf mindestens 3 Einheiten)

Durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkung der geplanten 4.200 m² Verkaufsfläche im Bereich des ehemaligen Schlachthofes sortimentsbezogen erarbeitet.

Der Standort ist sowohl über die vorhandenen als auch die geplanten öffentlichen Straßen erschlossen. Auf Grund der aber bereits jetzt 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 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.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ beträgt ca. 26.610 m², wobei der eigentlich vorprüfungspflichtige Teil, die Sondergebietsfläche SO_{GFE} mit ihren ca. 10.325 m² darstellt.

Die Festsetzung der Sondergebietsflächen SO_{GFE} innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der Landeshauptstadt Magdeburg und erfolgte unter Einbeziehung aller Flächen, die für die Standortentwicklung des „*Handels- und Dienstleistungszentrums*“ selbst erforderlich sind, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung soll ein 10.325 m² großer Teil für die bauliche Nutzung als Sondergebietsfläche für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und den dazu erforderlichen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen zugelassen werden. Dabei soll durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (hier insbesondere durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit für Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO) eine Überbauung bis zu einer GRZ von 0,95 ermöglicht werden, um dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Weiterhin entstehen im Bereich des Sondergebietes ca. 85 Kundenparkplätze mit den erforderlichen Zufahrten und Verkehrsflächen sowie Anlieferbereichen.

Es ist davon auszugehen, dass die maximal zulässige Überbauung der Flächen des Sondergebietes ausgeschöpft wird, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Die Überbauung wird überwiegend mit wasserundurchlässigen Belägen der Nebenflächen bzw. mit baulichen Anlagen erfolgen. Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser sollte eigentlich über die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen konform zum § 55 WHG vor Ort belassen werden.

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist der Umgang mit dem Niederschlagswasser im Pkt. 1.2. aber weitergehend erläutert.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: GRZ und maximale Höhe der baulichen Anlagen – OK) soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude in Kubatur und Höhenentwicklung weitestgehend in den baulichen Bestand der Umgebung einfügen.

Für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG sind insbesondere die im Zusammenhang mit den geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen stehenden Geschossflächen relevant. Diese sind bei vergleichbaren Standorten mit 70% bis 85% der maximal zulässigen Verkaufsflächen anzusetzen und liegen somit im konkreten Fall zwischen 4.950 bis 6.000 m².

Bei dem „*Handels- und Dienstleistungszentrums*“ handelt es sich somit um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG, da der geplante großflächige Einzelhandelsstandort den Prüfwert nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG von 5.000 m² Geschossfläche überschreiten wird.

1.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wie bereits im Pkt. 1.1. dargestellt, handelt es sich beim in Rede stehenden Grundstück um einen innerstädtischen, technisch erschlossenen Standort, auf dem noch 2 denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Schlachthofes stehen (Rinderetagenstall und Kleinviehmarkthalle). Der Standort ist vollständig eingezäunt und liegt derzeit brach. Er ist im Westen, Süden und Osten von Bebauung umgeben.



Nutzung und Gestaltung von Wasser:

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die Stauflächen der Hochwasserrückhaltegebiete der Schrote befinden sich in über 1,5 km Entfernung.

Bis auf einen schmalen Gehölzbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze und zwischen dem denkmalgeschützten Gebäudebestand ist das Plangebiet durch Gebäude und weitestgehend versiegelte Grundstücksflächen, auf denen das anfallende Oberflächenwasser nicht versickern kann, erheblich durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt.

Trotzdem Gebäude bereits zurückgebaut wurden, können bauliche Restbestände im Untergrund (Fundamente, Keller, Leitungstrassen und Schächte etc.) nicht ausgeschlossen werden.

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

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.

Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet oder im Näherungsbereich nicht vorhanden.

Nutzung und Gestaltung von Boden:

Wie bereits zum Schutzgut Wasser dargestellt, ist das Plangebiet durch anthropogene Nutzungen und schadstoffbelastete Auffüllhorizonte erheblich vorgeprägt. Der vorhandene Gebäudebestand liegt brach und verfällt zusehends. Die Flächen im Gebiet sind durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand und bauliche Restbestände im Untergrund (Fundamente, Keller, Leitungstrassen und Schächte etc.) zu über 70% bereits in Anspruch genommen.

Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft:

Bis auf den schmalen Gehölzbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze und zwischen dem denkmalgeschützten Gebäudebestand ist das Plangebiet durch eine brachgefallene anthropogene Nutzung geprägt. An einigen Stellen sind Ansätze rudimentäre Sukkzessionen (Einzelbäume / -sträucher und Vegetationsdecken auf Schotterflächen) festzustellen. Der Standort liegt innerhalb der Stadtlage und ist von baulichen Nutzungen allseits umgeben.

Erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Planvorhaben ist auf Grund der vorhandenen anthropogenen Vorbelastung nicht feststell- oder gar begründbar.



Die Gebäude und der Gehölzbestand sind potentiell als Habitat für Vögel und/oder Fledermäuse geeignet. Für alle weiteren europäisch geschützten Arten kann eine Betroffenheit jedoch ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Einschätzung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Abfallerzeugung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebs der Landeshauptstadt Magdeburg integriert. Die entsorgungspflichtigen Abfälle der künftigen Einzelhandelsnutzung können somit ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Entstehen von Sonderabfällen während des anlagenbedingten Betriebs ist derzeit nicht erkennbar.

Während der Bauphase muss mit dem Anfall von Abfallstoffen unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durchüberschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

1.4. Umweltverschmutzung und Belästigung

Während der Bauphase können an- und abfahrende Baufahrzeuge (Abriss-, Baumaterialtransport) sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort sowie der Anlagenbesonderheit bei den erforderlichen Bau- und Abrissmaßnahmen nicht

von der Erforderlichkeit eines durchgehenden Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen. Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind. Die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen sind dabei grundsätzlich einzuhalten.

Im Hinblick auf die im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen (Betrieb eines Einkaufszentrums mit Kunden- und Anlieferverkehr wurde vom Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig ein Schalltechnisches Gutachten mit den Einzelberichten:

- Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017),
- 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017)
- 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018)
- 3. Ergänzung (Bericht-Nr.: 01619-P-I vom 04.04.2019) sowie
- Stellungnahme (Bericht-Nr.: 02519-P-I vom 31.05.2019 und
- Stellungnahme (Bericht-Nr.: 05119-P-I vom 21.11.2019)

erarbeitet, das bei der weiteren Umsetzung des Handels- und Dienstleistungszentrums zu berücksichtigen ist.

Zur Umsetzung der darin enthaltenden Maßnahmen ist der Investor / Bauherr im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB entsprechend zu verpflichten. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden.

Darüber hinaus ist vom Vorhabenträger der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.5. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Hinsichtlich der verwendeten Stoffe und Technologien ist weder beim Bau noch beim Betrieb des geplanten Vorhabens von einem erhöhten Unfallrisiko auszugehen. Voraussetzung dazu ist jedoch die Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben und Vorschriften für Maßnahmen, Mittel und Methoden zum Schutz der Beschäftigten vor arbeitsbedingten Sicherheits- und Gesundheitsgefährdungen.

2. Standort des Vorhabens

2.1. Angaben zum Standort, Nutzung und Lage im Stadtgebiet

Der nachfolgende Übersichtsplan vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Standort des Planvorhabens ist graphisch hervorgehoben.



Das Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung liegt ca. 500 m (Luftlinie) westlich der Magdeburger Altstadt im Stadtteil 24 (Stadtfeld Ost) in der Flur 144 und wird von der Liebknechtstraße über die Straße „Zum Handelshof“ erschlossen und ist im Westen, Süden und Osten von Bebauung umgeben.

Es handelt sich um eine Gewerbebrache des ehemaligen Schlachthofs. Die Flächen im Plangebiet sind anthropogen stark vorbelastet. Der ehemalige Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen im nördlichen Bereich und zum Teil auch im südlichen Bereich des Plangebietes wurde (bis auf die beiden noch brach stehenden denkmalgeschützten Gebäude (Rinderetagenstall und Kleinviehmarkthalle) bereits zurückgebaut. Bauliche Restbestände im Untergrund (Fundamente, Keller, Leitungstrassen und Schächte etc.) können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind weder innerhalb des Plangebietes noch in den angrenzenden Räumen vorhanden.

Der Standort ist sowohl über die vorhandenen als auch die geplanten öffentlichen Straßen 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.

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

Aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen soll 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.

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

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

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.

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

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

2.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser:

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Schutzgutes Wasser entspricht den Kriterien einer bereits beschriebenen, starken anthropogenen Nutzungsvorprägung (Flächenversiegelung) eines typisch innerstädtischen, einmal überwiegend gewerblich genutzten Standortes. Diese Situation wird durch das geplante Vorhaben nicht verschärft.

Stehende oder Fließgewässer sind weder im Plangebiet noch in räumlicher Nähe außerhalb davon vorhanden.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden:

Wie bereits zum Schutzgut Wasser dargestellt, ist das Plangebiet durch anthropogene Nutzungen erheblich vorgeprägt. Die Flächen im Gebiet sind bereits jetzt überwiegend durch Gebäude, Fahrwege und sonstige versiegelte Flächen in Anspruch genommen, so dass die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet nicht mehr gesichert sind. Wie bereits beim Schutzgut Boden hingewiesen, handelt es sich um einen typisch innerstädtischen, überwiegend einmal gewerblich genutzten Standort. Auf die schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte wurde bereits hingewiesen. Diese Situation wird durch das geplante Vorhaben nicht verschärft.

Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen für die Realisierung des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist dieser Altlastenverdacht zu berücksichtigen. Sollten sich bei der Realisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter, schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Boden-schutzbehörde (Umweltamt) anzuzeigen und die nächsten notwendigen Maßnahmen abzu-stimmen.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Natur und Landschaft:

Der Standort liegt innerhalb der Ortslage und ist von baulichen Nutzungen allseits umgeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Planvorhaben sind auf Grund der räumlichen Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie der vorhandenen anthropo-genen Vorbelastung nicht feststellbar.

2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des Ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

Checkliste der durch das Vorhaben betroffenen Belange des Umweltschutzes und Belastbarkeit der Schutzgüter	<u>ist zu berück-sichtigen</u>	<u>sind nicht betroffen</u>
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>		
Natura 2000 Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 BNatSchG (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen gemäß § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG		x
Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 (4) WHG		x
Risikogebiete (Hochwasser) gemäß § 73 (1) WHG		x

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG		x
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	x	
Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften	x	

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen *erheblichen* Auswirkungen des Vorhabens der unter den Nr. 1. und 2. aufgeführten Kriterien werden wie folgt beurteilt:

3.1. Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Die Realisierung des geplanten Einzelhandelsstandortes dient der Versorgung der Bevölkerung im Nahversorgungsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs.

Nach Umsetzung des Vorhabens verbessert sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Schlachthof-Areal (Stadtteil 24 - Stadtfeld Ost) von Magdeburg mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Der Standort ist auch für die Bürger angrenzender Wohnbereiche gut zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss (Buslinie 52). Die denkmalgeschützte Bausubstanz kann erhalten werden; die derzeit brachliegenden Grundstücke werden einer sinnvollen städtebaulich geordneten Nachnutzung zugeführt.

Aufgrund der konkreten Größe des Einkaufszentrums sowie der Warensortimentsstrukturen, werden durch das Planvorhaben keine regionalen oder gar überregionalen Kundenströme erzeugt. Im GMA-Gutachten (Auswirkungsanalyse) vom 22.02.2019 wurden Sortimente und maximale Obergrenzen sortimentsbezogener Verkaufsflächen untersucht und bestimmt, bei deren Einhaltung keine strukturellen Schädigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten oder zu begründen sind und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wird.

3.2. Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Da auf Grund der Lage, der konkreten Größe sowie der Warensortimentsstrukturen des in Rede stehenden, geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes keine regionalen oder überregionalen Kundenströme erzeugt werden, sind grenzüberschreitende Auswirkungen auszuschließen.

3.3. Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Wie bereits ausgeführt, dient die Errichtung des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes der Versorgung der Bevölkerung in einem grundzentralen Versorgungsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Darüber hinausgehende schwere bzw. komplexe Auswirkungen sind nicht prognostizierbar.

Im Hinblick auf die im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen (Betrieb des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes mit Kunden- und Anlieferverkehr) wurde vom Sachverständigenbüro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig ein Schalltechnisches Gutachten (bestehend aus dem 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) erarbeitet, das bei der weiteren Umsetzung der 4. Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen ist). Festsetzungen die nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB in einen Bebauungsplan übernommen werden können, sind in die 4. B-Plan Änderung aufzunehmen.

Darüber hinaus ist der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Umsetzung der darin enthaltenden Maßnahmen entsprechend zu verpflichten, um bei der Realisierung des Vorhabens sicher zu stellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden.

Darüber hinaus ist vom Vorhabenträger der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Bei Beachtung der in der artenschutzrechtlichen Einschätzung enthaltenen Empfehlungen und Maßnahmen können Verbotstatbestände für Vögel (Freibrüter / Gebäudebrüter) und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu verpflichten.

3.4. Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Bei der Erarbeitung aller Gutachten, Prognosen und Fachbeiträge wurde von der jeweiligen WorstCase Betrachtung ausgegangen und daraus die notwendigen Maßnahmen empfohlen. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu verpflichten.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei der Realisierung des geplanten Planvorhabens erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

3.5. Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen begrenzen sich im Wesentlichen auf den Zeitraum der notwendigen Gebäudeumbauten und Gehölzentfernungen.

Solange der Einzelhandelsstandort künftig seine Versorgungsaufgabe erfüllt, bestehen auch die erörterten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen. Bei Einhaltung der im Schalltechnischen Gutachten empfohlenen, im Bebauungsplan festgesetzten bzw. durch städtebaulichen Vertrag gesicherten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden.

Ein Rückbau dieses Standortes ist theoretisch nach Nutzungsaufgabe möglich, aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sehr wahrscheinlich. Die bereits jetzt vorhandene starke anthropogene Vorprägung dieses Standortes relativiert die Frage der Reversibilität der geplanten Nutzungsänderung zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort, da die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Brachfläche für eine städtebaulich notwendige Standortentwicklung einer erstmaligen (Neu-) Inanspruchnahme einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich der Vorrang eingeräumt werden soll.

4. Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG ist festzustellen, dass bei der Realisierung der Planung nicht von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu prüfen wären bzw. eine UVP - Pflicht des Vorhabens begründen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg möchte zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Standortentwicklung des in Rede stehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes schaffen. Der Inhalt der in Rede stehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, weil:

- mit der Wahl des Standortes eine vorhandene innerörtliche Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzung zugeführt werden kann (Innenentwicklung vor Außenentwicklung),
- der Standort für die geplanten baulichen Nutzungen grundsätzlich bereits erschlossen ist,
- im konkreten Planfall beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der gesamten 4. Bebauungsplanänderung nur ca. 26.610 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20 000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten; sie beträgt insgesamt mit den WA-Gebietsflächen im nördlichen Teil 17.292 m²; die eigentlich auf UVP-Pflicht nur zu untersuchende SO-Gebietsfläche hat an der GRZ nur einen Anteil von 10.325 m²,
- durch die 4. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg an diesem Standort wird zwar die Zulässigkeit für ein Vorhaben nach Nr. 18.6.1 (Einkaufszentrum mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr) i. V. m. Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG begründet, aber im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. ist keine UVP - Pflicht des Vorhabens zu begründen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ ausreichend begründet.

5. Verfasser

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

Magdeburg, November 2019