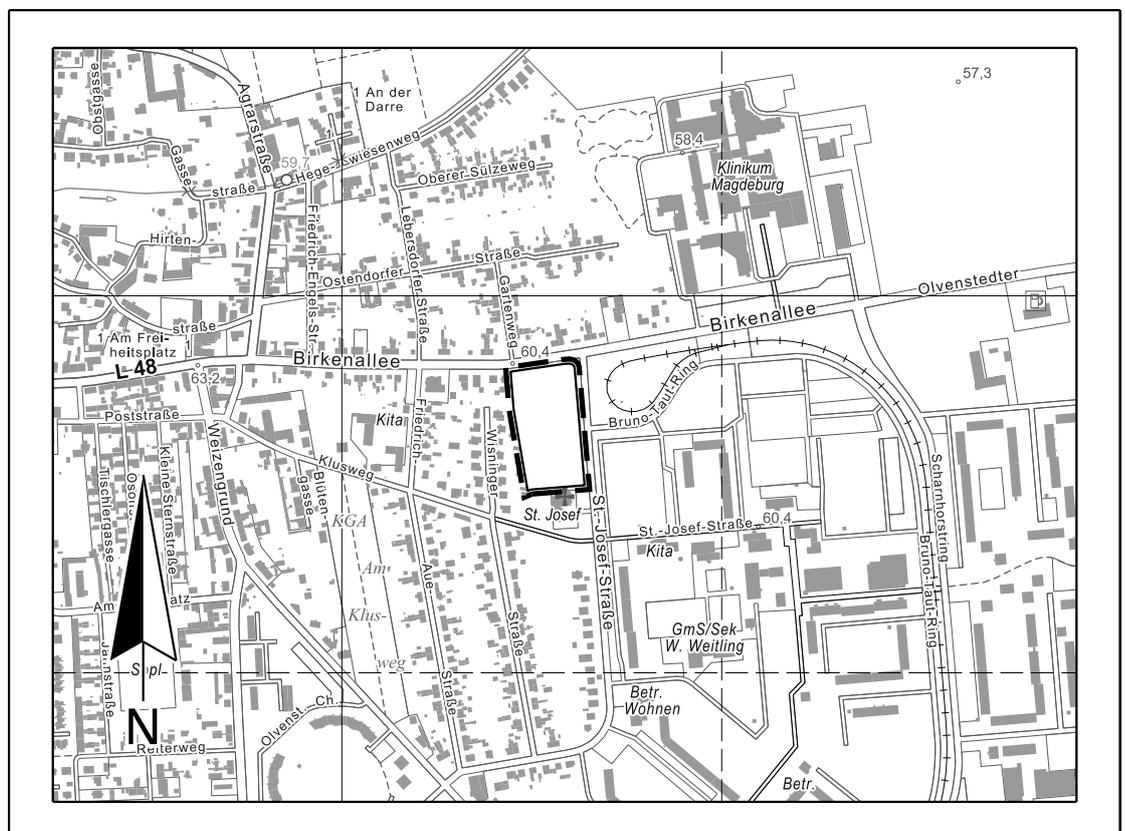


Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1

NAHVERSORGER ST.-JOSEF-STRASSE

Stand: September 2018



Planverfasser:

Ingenieurbüro

Lange & Jürries

Karl-Schurz-Straße 1

39 114 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 042018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
4. Übergeordnete Planungen.....	3
5. Aufstellungsverfahren.....	3
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	4
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	5
6.3. Verkehr	5
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	5
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	5
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	5
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	5
6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegrechte / Leitungen...).	6
6.9. Eigentumsverhältnisse	6
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.1. Städtebauliches Konzept.....	6
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	9
7.5. Verkehrserschließung	9
7.6. Ver- und Entsorgung	9
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	11
7.8. weitere Festsetzungen, z.B. Schallschutz, Spielplätze.....	12
7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
8. Umweltrechtliche Belange	14
9. Planverwirklichung.....	14
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	14
11. Flächenbilanz.....	15
12. Anlagen	15

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung - 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288, 341)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 beantragte die Schiller III GmbH die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel ist die Schaffung eines Einzelhandelsbetriebes, der sich aus einem Lebensmittelmarkt mit Backshop und integriertem Bargeldservice zusammensetzt. Das Betreiben einer Postservicestation wird derzeit vom Antragsteller noch geprüft.

Der Antragsteller verfügt über einen Optionsvertrag für die o.g. Flächen, wodurch er zur Durchführung eines Satzungsverfahrens legitimiert ist.

Standort „St.-Josef-Straße“:

Bei dem Standort handelt es sich um eine ca. 13.000 m² umfassende Fläche, die sich zwischen dem Wohngebiet „Wisninger Straße“ und der „St.-Josef-Straße“ erstreckt. Im Norden wird das Areal von der „Birkenallee“ gefasst, im Süden grenzt das Kirchgrundstück der St.-Josef-Kirche an. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Ansiedlung von Gewerbe hat bisher nicht stattgefunden. Das Areal wurde über einen längeren Zeitraum hinweg als Festplatz und als Standort für Wanderzirkusse genutzt. Aufgrund fehlender Versorgungsanschlüsse wurde aber auch diese Nutzung in den letzten Jahren nicht mehr in Anspruch genommen.

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 als Grün- und Brachfläche dar, hat eine Fläche von ca. 1,3 ha und wird durch einen größtenteils geschotterten Lagerplatz mit temporärer Nutzung geprägt. Auf den lokal begrenzten Ablagerungen von Bauschutt, Sand, Mutterboden u.ä. konnten sich in den letzten ca. 15 Jahren rudere Staudenfluren und Gehölze (überwiegend in Baumgruppen) entwickeln. Straßenbegleitende Großbäume befinden sich entlang der St.-Josef-Straße sowie auf den Ablagerungsflächen.

Um hier entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers einen Lebensmittelmarkt errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird in Anwendung des § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB abgesehen.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg (Stand 02/2016) stellt Wohnbebauung dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Somit wird mit dem Bebauungsplan eine Anpassung des Planungszieles zur Errichtung eines Verbrauchermarktes angestrebt.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss-Nr. 836-025(VI)16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ eingeleitet.

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

Für das aus der Anlage ersichtliche Gebiet wurde mit Schreiben vom 25. Februar 2016 ein Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens gestellt.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sind für bauliche Nutzungen zur Entwicklung der Gemeinde die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche des zukünftigen Plangebietes beträgt ca. 13.000 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Das Satzungsverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Planaufstellung entsprechend zu gewichten.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

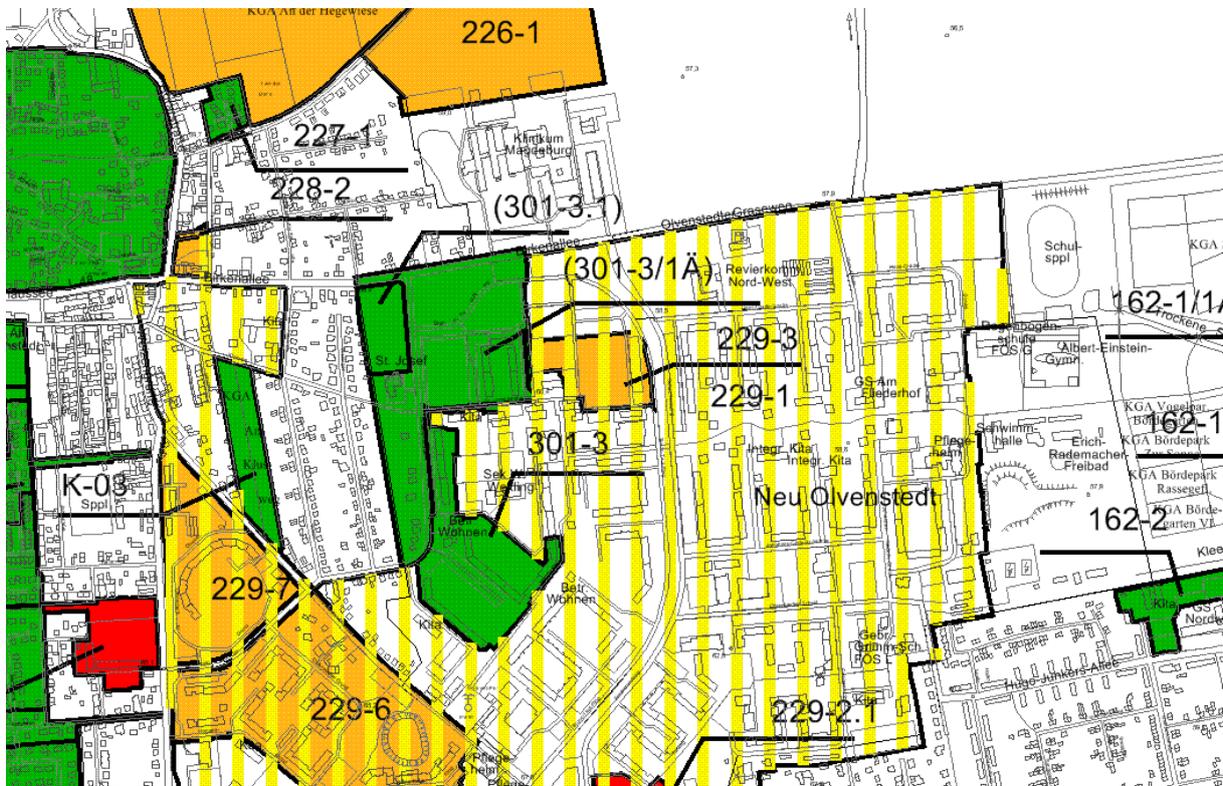
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Neu-Olvenstedt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 "Nahversorger St.-Josef-Straße" liegt in der Flur 515 und wird umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Gehweggrenze des Flurstücks 2
- im Osten durch die westliche Gehweggrenze des Flurstücks 10
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 5
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 10016

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.



Auszug aus Übersicht der Bebauungspläne der Landeshauptstadt Magdeburg

Das Plangebiet grenzt direkt an rechtsverbindliche oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne an.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Grün- und Brachfläche, welche zwischenzeitlich als Festplatz und als Standort für Wanderzirkusse genutzt wurde, in ein Sondergebiet Einkauf vorgesehen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Derzeit ist die Fläche nicht bebaut.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Birkenallee und St.-Josef-Straße. Der ÖPNV ist in direkter Umgebung durch die Anbindepunkte Bus und Bahn an das Klinikum Olvenstedt gegeben.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen und dem Geltungsbereich sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neubebauung sind vorhandene Medien (Gashochdruckleitung und Strom) auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist im Verfahren erfolgt; die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Zum Zwecke der Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fand eine Kartierung der Vorhabenfläche statt. Das B-Plangebiet wird durch einen größtenteils geschotterten Lagerplatz mit temporärer Nutzung geprägt. Auf den lokal begrenzten Ablagerungen von Bauschutt, Sand, Mutterboden u.ä. konnten sich in den letzten ca. 15 Jahren rudere Staudenfluren und Gehölze (überwiegend in Baumgruppen) entwickeln. Straßenbegleitende Großbäume befinden sich entlang der St.-Josef-Straße sowie auf den Ablagerungsflächen.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Der Untersuchungsbereich liegt im Bereich pleistozäner Bodenbildungen. Löß- und Schwarzerdeböden des Weichselglazials lagern auf Sanden des Saaleglazials. Im Liegenden treten Grauwacke- und Tonschieferbildungen des Culm auf, die an der Oberfläche eine ausgeprägte Verwitterungszone aufweisen.

An der Bodenoberfläche sind überwiegend humose, tonig-schluffige Mischbodenauffüllungen anzutreffen, deren Schichtbasis sich im Tiefenbereich von 0,2 m bis 1,2 m unter GOK bewegt.

Unter den Auffüllungen waren Reste von humosen, schluffigen Tonschichten (Schwarzerde) zu verzeichnen, die von humusfreien Schluffen (Löß) unterlagert werden. Die Schichtbasis bewegt sich im Tiefenbereich von 1,3 - 2,6 m unter GOK.

Darunter schließen sich feinsandige Mittelsande in meist mitteldichter bis dichter Lagerung an. Die Bodenhöhen liegen bei ca. 63 m ü NHN.

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

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

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

6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges

Aus heutiger Sicht gibt es keine Vorbelastungen.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum. Die umgebenden Verkehrsflächen sind öffentlich und befinden sich im Eigentum der Stadt Magdeburg.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz zählen Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 2010

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Unter anderem sind folgende Ziele für die vorliegende Planung relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (Z 36)
- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (Z 33)
- Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (Z 28)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (Z 23)

Die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 "Nahversorger St.-Josef-Straße" ergibt sich insbesondere aus der mit der Planung verfolgten Zielstellung der Ausweisung von Sondergebieten zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel.

Der LEP 2010 enthält im Abschnitt 2.3 konkrete Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel im Hinblick auf die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten sind. Insbesondere sind hierbei die Ziele Z 47 bis Z 49 und Z 55 des LEP LSA 2010 zu berücksichtigen. Nachfolgend wird die Auseinandersetzung mit diesen Zielen der Raumordnung geführt.

Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung Z 47 bis Z 49 des LEP LSA 2010

LEP LSA 2010 – Z 46

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist an die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. (Konzentrationsgebot)

- Gemäß dem LEP LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 36 wurde der Stadt Magdeburg die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.
- Somit entspricht die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich dem Ziel 46 des LEP LSA 2010.
- Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

LEP LSA 2010 – Z 47

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

- Das Plangebiet, d.h. der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes (Oberzentrum Magdeburg)
- Die Verkaufsfläche sowie das Warensortiment des Einzelhändlers EDEKA entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eines Oberzentrums zur Deckung der Grundversorgung sowie mit Waren des täglichen Bedarfs.
- Für den Stadtteil „Alt Olvenstedt“ legt das Magdeburger Märktekonzept 2008 den zentralen Nahversorgungsbereich im Kreuzungsbereich „Birkenallee“, „Agrarstraße“, „Weizengrund“ und „Helmstedter Chaussee“ fest. Im Rahmen einer umfangreichen Standortuntersuchung wurde alternative Standorte geprüft. Diese wurden jedoch als problematisch und nur schwer realisierbar eingestuft. Weitere Flächen innerhalb des vorgegebenen Nahversorgungsbereich stehen nicht zur Verfügung. Um aber dennoch dem Drängen der Bevölkerung von „Alt Olvenstedt“ zur Ansiedlung eines Marktes nachzugehen, hat der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Satzungsverfahrens entschieden. Die Verwaltung wurde mit Beschluss Nr. 836-025(VI)16 vom Stadtrat angewiesen, den Standort St.-Josef-Straße zu entwickeln. Durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung sichergestellt. Die fußläufige Erreichbarkeit aus „Alt Olvenstedt“ ist zumindest teilweise gegeben.

LEP LSA 2010 – Z 48

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen in ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, (Kongruenzgebot i.V.m. Z 46 LEP LSA 2010) sind städtebaulich zu integrieren, (Integrationsgebot) dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, (Beeinträchtungsverbot) sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, dürfen durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

- Für den Stadtteil „Alt Olvenstedt“ legt das Magdeburger Märktekonzept 2008 den zentralen Nahversorgungsbereich im Kreuzungsbereich „Birkenallee“, „Agrarstraße“,

„Weizengrund“ und „Helmstedter Chaussee“ fest. Im Rahmen einer umfangreichen Standortuntersuchung wurde alternative Standorte geprüft. Diese wurden jedoch als problematisch und nur schwer realisierbar eingestuft. Weitere Flächen innerhalb des vorgegebenen Nahversorgungsbereich stehen nicht zur Verfügung. Um aber dennoch dem Drängen der Bevölkerung von „Alt Olvenstedt“ zur Ansiedlung eines Marktes nachzugehen, hat der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Satzungsverfahrens entschieden. Die Verwaltung wurde mit Beschluss Nr. 836-025(VI)16 vom Stadtrat angewiesen, den Standort St.-Josef-Straße zu entwickeln. Durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung sichergestellt. Die fußläufige Erreichbarkeit aus „Alt Olvenstedt“ ist zumindest teilweise gegeben.

- Mit der Planung wird die bedarfsorientierte Nachnutzung einer innerstädtischen Branche verfolgt (Revitalisierung).
- Der geplante Einkaufsmarkt liegt in einem von verschiedenen Nutzungen geprägten Gebiet (innerstädtische Gemengelage) und weist eine gute Verkehrsanbindung auf. Die sehr gute Erreichbarkeit durch den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr sowie die fußläufige Erreichbarkeit sind gewährleistet. (PKW, ÖPNV, Fuß-/Radverkehr) auf. Es besteht durch Straßenbahn- und Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung zum Standort eine den ortsüblichen Verhältnissen entsprechende Anbindung an den ÖPNV.
- Die in Z 48 geforderte Erschließung mit dem Fuß- / Radwegenetz ist am Standort gegeben bzw. Gegenstand der Planung. Die fußläufige Erschließung wird auch barrierefrei hergestellt.
- Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen und Strukturen im Plangebiet und dessen direktem Umfeld sind keine unverträglichen Belastungen zu erwarten.
- Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche ist der Lebensmittelmarkt als zentrenrelevanter Einzelhandel einzustufen. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nahversorgungsbereiche sind möglich. Von einer verschärften Wettbewerbssituation kann ausgegangen werden. Negative Wettbewerbsbedingungen können teilweise durch die positive Einwohnerentwicklung relativiert werden. Insgesamt werden die nahversorgungsrelevanten Angebote deutlich aufgewertet.

Durch die Überplanung bereits gewerblich genutzter, teilweise brach liegender Flächen auf dem Gelände des Geltungsbereiches in voll erschlossener Innenbereichslage, die bereits mit Baurechten belegt sind, wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und eine bedarfsgerechte und angemessene Nachnutzung innerstädtischer Branchen gesichert. Dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und der Bodenschutzklausel gem. BauGB wird damit in höchstem Maße entsprochen.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung mit Sortimenten für den täglichen und periodischen Bedarf gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 2.537 m² festgesetzt.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind zulässig:

- ein Verbrauchermarkt einschließlich Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m²,
- private Verkehrsflächen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrt,
- ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7 m.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m ab Bezugspunkt. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück liegenden öffentlichen Verkehrsfläche St.-Josef-Straße (§ 16 Abs. 2 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Belieferungen und Entsorgungen finden in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen und von 06.00 bis 16.00 an Sonntagen für den Betrieb eines Backshops statt.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage und Größe des Baufensters orientiert sich am konkreten Vorhaben zur Errichtung eines Einkaufsmarktes zur Nahversorgung. Hierzu wurde vom Vorhabenträger die entsprechende Planung des Neubauvorhabens zur Verfügung gestellt.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die private Stellplatzanlage mit 112 Stellplätzen im Norden des Plangebietes dient ausschließlich der Nutzung des sonstigen Sondergebiets. Die Anzahl der Stellplätze resultiert aus der möglichen Flächennutzung im Einklang mit den umweltrechtlichen Anforderungen. Die erforderliche Mindestanzahl an Stellplätzen beträgt bei der ausgewiesenen Nettoverkaufsfläche gemäß der GaStS § 2 (1), Pkt.3.3 80 Stellplätze (1 Stellpl. je 10-20 m² Verkaufsfläche). Die ausgewiesenen 112 Stellplätze entsprechen hier ca. dem Mittelwert.

Die Stellflächen werden maximal auf eine Länge von 4,50 m befestigt. Der begrünte Überhang beträgt 0,50 m. Somit wird auch der Forderung nach entsprechendem Raum (Breite 3,00 m) für die Bepflanzung Rechnung getragen.

Die unterschiedlichen Breiten der Verkehrswege innerhalb der Stellplatzanlage resultieren aus dem Begegnungsverkehr PKW / PKW unter Berücksichtigung der Fußgänger (7,00 m) und den Schleppkurven des Lieferverkehrs (8,50 m und 9,00 m).

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die St.-Josef-Straße.

Die Grundstückszufahrt wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Magdeburg festgesetzt. Die Entfernung von der Birkenallee beträgt 40 m und berücksichtigt die beiden Linksabbiegespuren im Kreuzungsbereich. Die Breite von 10 m ergibt sich aus den Ein- und Ausfahrradien des Lieferverkehrs, welche die sperrende Markierung der Fahrspuren auf der St.-Josef-Straße nicht überfahren dürfen. Eine Unterbrechung der Sperrlinie vor der Grundstückszufahrt ermöglicht das Linksabbiegen sowohl aus der St. Josef Straße als auch aus der Grundstücksausfahrt heraus.

7.6. Ver- und Entsorgung

Von den am und im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann die erforderliche Ver- und Entsorgung (Hausanschlüsse) realisiert werden.

Für die geplante Neubebauung sind vorhandene Medien (Gashochdruckleitung und Strom) auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

Gasversorgung

Im bzw. angrenzenden Geltungsbereich befinden sich folgende Anlagen der Gasversorgung:

- Hochdruck-Gasleitung 102 DN 500 St, im südlichen Nebenbereich der Birkenallee und weiter verlaufend im westlichen Bereich des Bebauungsplanes.

- Niederdruck-Gasleitung (ND-L) OD 110 PE, im nördlichen und südlichen Nebenbereich der Birkenallee

Die Leitungen sind versorgungswirksam und während der Baumaßnahme in ihrem Bestand und Betrieb zu schützen. Gleiches gilt bei der Anordnung von Bäumen. Die Versorgung des Einkaufsmarktes mit Gas ist technisch möglich. Bei Bedarf sind Anschlusspunkte an der vorhandenen ND-L OD 110 PE im südlichen Nebenbereich der Birkenallee sowie an der vorhandenen ND-L OD 110 PE im Klusweg gegeben. Der Anordnung von lärmschutztechnischen Maßnahmen im Schutzstreifen der HD-Gasleitung 102 wird unter folgenden Aspekten zugestimmt:

- Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen SWM und Grundstückseigentümer
- Anordnung generell nur westlich der HD-Gasleitung mit einem lichten Abstand von mindestens 5 m (Schutzwand bzw. östlicher Fuß des Lärmschutzwalles)
- Der Grundstückseigentümer stellt sicher, dass die Zuwegung - einschließlich mit notwendiger Tiefbau- und Montagetechnik - zur HD-Gasleitung zu jeder Zeit und an jedem Leitungsabschnitt gewährleistet ist.

Wasserversorgung

Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW DN 150 AZ, Baujahr 1980, im nördlichen Straßennebenbereich der Birkenallee
- VW DN 100 St, Baujahr 1985, im westlichen Straßennebenbereich der St.-Josef-Straße

Eine Versorgung des Nahversorgers ist über einen Hausanschluss mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Birkenallee bzw. der St.-Josef-Straße technisch möglich. Bei einer Versorgung aus dem Bereich St.-Josef-Straße wird eine Auswechslung der vorhandenen VW DN 100 St erforderlich.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.

Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,1 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103 m NHN 1992.

Wärmeversorgung

Das benachbarte Wohngebiet „Neu - Olvenstedt" wird durch die SWM mittels Fernwärme versorgt. Bei Interesse und Benennung der technischen Daten kann SWM die Anschlussmöglichkeit für das Nahversorgungszentrum prüfen.

Info-Anlagen

Im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes befinden sich keine Infoanlagen der SWM.

Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH)

Es wird beabsichtigt, das im westlichen und nördlichen Bereich befindliche 10-kV- Kabelsystem durch eine koordiniert auszuführende Baumaßnahme umzuverlegen. Für die Durchführung bieten sich an:

1. Ein Ausbau des westlichen Gehweges der St.-Josef- Str. (favorisiert);
2. Eine Verlegung im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen auf dem Grundstück. Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH)

Für die Abwasserentsorgung im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet existieren in den angrenzenden öffentlichen Straßen Birkenallee, Bruno-Taut- Ring und St.-Josef-Straße öffentliche Kanalanlagen. Öffentliche Abwasseranlagen, die sich nicht im Bereich öffentlicher Ver-

kehrswegen befinden, sind dinglich zu sichern. Diese Kennzeichnung fehlt für den öffentlichen Schmutzwasserkanal im nördlichen Teil der St.-Josef-Straße.

Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung der privaten Flächen soll auf dem Grundstück möglichst selbst erfolgen (Rückhaltung, Versickerung, Mulden, gezielte Zuführung in den Grünbereich). Die Ergebnisse des vorliegenden Baugrundgutachtens sind zu berücksichtigen. Ist eine Versickerung nach hydraulischer Berechnung in den weiteren Planungsphasen vor Ort nicht möglich, ist die Niederschlagsentwässerung bei den Städtischen Werken Magdeburg zu beantragen.

Ist eine Versickerung nach hydraulischer Berechnung, einschließlich Versickerungsversuche in den weiteren Planungsphasen vor Ort nicht möglich, kann die Niederschlagsentwässerung bei den Städtischen Werken Magdeburg beantragt werden.

7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend Anlage (Gutachten naturschutzfachlicher Belange) sowie Stadtratsbeschluss zur Auslegung der Planunterlage sind Laubbäume zu pflanzen:

- 10 Sand-Birken entlang der Birkenallee,
- 8 Winter-Linden oder Bergahorn entlang der St.-Josef-Straße,
- 12 Winter-Linden oder Bergahorn auf den Baumscheiben zwischen den Stellflächen,
- 12 Winter-Linden oder Bergahorn entlang der südlichen B-Plangrenze,
- 4 Winter-Linden oder Bergahorn entlang der Zufahrt zum Lager,
- 5 Walnussbäume entlang der St.-Josef-Straße,
- der Ersatz eines Alleebaumes im Bereich der neu anzulegenden Zufahrt

sowie als Abschirmung der großflächigen Gebäudewände in der privaten Grünfläche am südlichen Rand des B-Plangebietes eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen.

In diesem Bereich werden die geplanten Baumpflanzungen als Ausgleichpflanzung für die Baumverluste integriert.

Vor der Pflanzung der Sträucher sind die Flächen mit geeignetem Oberboden zu füllen. Es werden auf einer Länge von 30 m und einer Breite von 5 m standortheimische Laubgehölze gepflanzt, um die Ansicht der großflächigen Gebäudefläche des geplanten Nahversorgers aus Richtung des Geländes der Kirche abzuschirmen. Die Pflanzung erfolgt in zwei Reihen, in welche die Hochstämme der Ersatzpflanzung zu integrieren sind.

Vor der Pflanzung der Einzelbäume sind die Flächen mit geeignetem Oberboden zu füllen. Es werden 53 Hochstämme mit Stammumfang 16-18 cm in einem Pflanzabstand von jeweils 8 m gepflanzt. Die Pflanzung muss spätestens mit Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung des Vorhabens abgeschlossen sein.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Bäume ist über drei Jahre zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Bäume innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern (mind. 5x im 1. Jahr, 3x im 2. Jahr 2x im 3. Jahr). Boden-, Pflanz-, Saat- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Die Vorschlagslisten für die Bäume und Sträucher sind dem Gutachten zu entnehmen.

Zu erhaltende Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Während der Bauarbeiten ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu dem zu erhaltenden Baum einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Im

geschützten Wurzelbereich zu erhaltender Bäume hat keinerlei Bautätigkeit oder Baustellenbetrieb stattzufinden. Dazu sind die zu erhaltenden Einzelbäume und Baumreihen während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun (mind. 1,50 m außerhalb der Baunkrone) vor Beschädigungen zu schützen.

Der im Zuge der Baumaßnahme getrennt vom Unterboden auszubauende Oberboden (Mutterboden) ist - sofern er den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung genügt - soweit wie möglich auf dem B-Plangebiet wieder zu verwenden, vorrangig für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht in den zur Bepflanzung vorgesehenen Bereichen.

7.8. weitere Festsetzungen, z.B. Schallschutz, Spielplätze....

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung von schutzwürdigen baulichen Nutzungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm von innerhalb des untersuchten vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes sind folgende Festsetzungen (siehe auch Anlage „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum geplanten Bauvorhaben Neubau eines EDEKA-Marktes mit Kundenstellplatz, Anlieferzone sowie Backshop mit Café-Außenbereich) aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:

- Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,3 m über Grund zwischen dem Kundenparkplatz und betroffenen Gebäuden geradlinig zwischen den Koordinaten 4471230,481 / 5780894,433 und 4471232,793 / 5780833,780.
- Eine Öffnungszeit des EDEKA-Marktes nach 22.00 Uhr bzw. eine Nachtanlieferung (22.00 bis 06.00 Uhr) auszuschließen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis über die Haustechnik zu führen. Diese muss der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2017 zum Bebauungsplan entsprechen.

Weitere Festsetzungen sind aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

- Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche 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.
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Das Areal des B-Plangebiets ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Der im Zuge der Baumaßnahme getrennt vom Unterboden auszubauende Oberboden (Mutterboden) ist - sofern er den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung genügt – soweit wie möglich auf dem B-Plangebiet

wieder zu verwenden, vorrangig für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht in den zur Bepflanzung vorgesehenen Bereichen.

8. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Hierfür wurde ein Gutachten der naturschutzfachlichen Belange erarbeitet. Dieses ist Anlage zur Begründung.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden und -Ämterbeteiligung gingen Stellungnahmen des Umweltamtes ein. Eine erhöhte Belastung der genannten Schadstoffe war nicht Inhalt der Stellungnahmen der unteren Immissionschutzbehörde. In einer nachträglich geführten Abstimmung mit der dafür zuständigen Behörde wurde die Einhaltung von Emissionsgrenzwerten, verankert in der BImSchV, bestätigt. Untermauert wird diese Aussage durch den Immissionschutzbericht Sachsen-Anhalt über die Luftqualität im Jahr 2016. Eine gesonderte Untersuchung erfolgt nicht.

Aus Sicht des Naturschutzes ergibt sich ein Hinweis mit der Bitte um Beachtung: Das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die §§ 19 und 39 BnatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

9. Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes ist die Neuanlage der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Landeshauptstadt Magdeburg fallen nicht an, da die Anlage durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (1.400 m²) jährliche Folgekosten von ca. 3.850 €.

11. Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	12.758 m ²	100,00
Verkehrsfläche, privat	4.550 m ²	35,7
Sonderbaufläche, Einkauf	2.537 m ²	19,9
Grünfläche	5.671 m ²	44,4

12. Anlagen

- Naturschutzfachliches Gutachten
- Schalltechnische Untersuchung