

# Landeshauptstadt Magdeburg



DS 0070/24 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Ó^\*!>}â~}\*Á~{Á

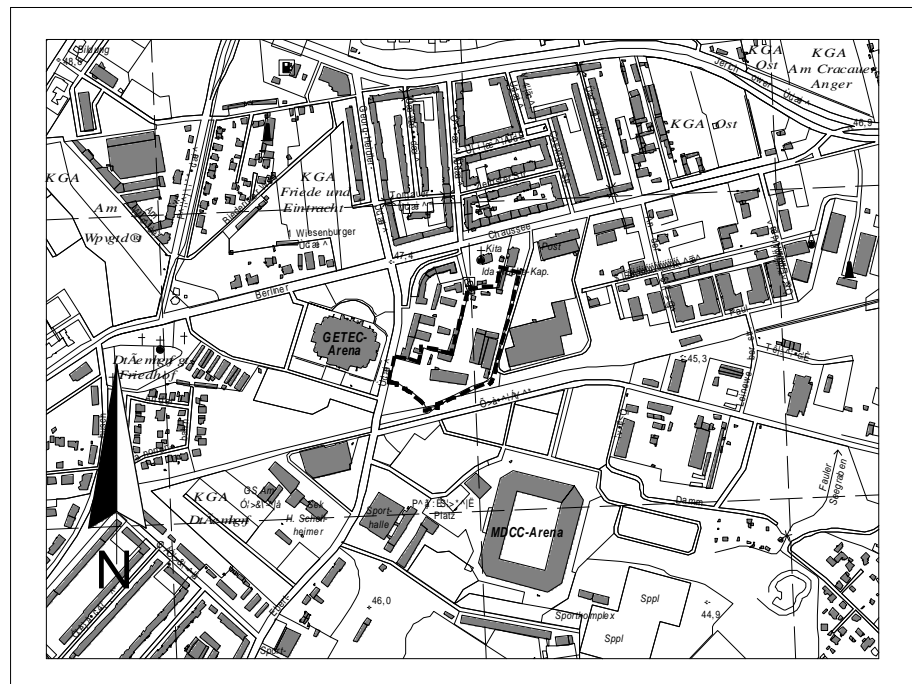
Entwurf

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 255-3.1

BERLINER CHAUSSEE / FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

Ùcæ åÁT èi: ÁEG

(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 17.06.2024)



Planverfasser:  
STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 09/2021

## INHALT

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	5
1.4	Voraussetzungen gem. § 12 BauGB	6
1.5	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	7
1.6	Aufstellungsverfahren	7
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>9</b>
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
2.1.1	Landesentwicklungsplan	9
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	12
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	13
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	13
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	13
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	14
2.3.1	Magdeburger Märktekonzept	14
2.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	16
2.3.3	Landschaftsplan	16
2.3.4	Sonstige Planungen	16
2.4	Gutachten	17
2.5	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	18
2.5.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	18
2.5.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	18
<b>3</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>20</b>
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	20
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	20
3.3	Baulicher Bestand und Nutzungen	20
3.3.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	20
3.3.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	21
3.4	Baugrundverhältnisse	21
3.4.1	Baugrund	21
3.4.2	Grundwasser und Versickerungseigenschaften	22
3.4.3	Schadstofferkundung Boden / Grundwasser	23
3.5	Erschließung	24
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	24
3.5.2	Ver- und Entsorgung	25
3.6	Abfallentsorgung	28
<b>II.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>29</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	29
4.2	Art der baulichen Nutzung	29
4.2.1	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	29
4.2.2	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	30

<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>31</b>
4.3.1	Grundflächenzahl	31
4.3.2	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	32
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	32
4.3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	32
<b>4.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>33</b>
<b>4.5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>33</b>
4.5.1	Straßenverkehrsflächen	33
4.5.2	Verkehrsanbindung und Verkehrsführung	33
4.5.3	Fuß- und Radverkehr	36
<b>4.6</b>	<b>Geh- / Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>36</b>
<b>4.7</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>37</b>
<b>4.8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>37</b>
4.8.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
4.8.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
4.8.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>40</b>
<b>5.1</b>	<b>Prüfung der Umweltverträglichkeit</b>	<b>40</b>
5.1.1	Rechtsgrundlagen	40
5.1.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	40
<b>5.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>41</b>
5.2.1	Rechtsgrundlagen	41
5.2.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	41
<b>5.3</b>	<b>Baumschutz</b>	<b>41</b>
5.3.1	Baumschutzsatzung	41
5.3.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	41
<b>5.4</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>42</b>
5.4.1	Rechtsgrundlagen	42
5.4.2	Bewertung im Plangebiet	43
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>44</b>
<b>6.1</b>	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Situation</b>	<b>44</b>
<b>6.2</b>	<b>Auswirkungen auf den Einzelhandel</b>	<b>44</b>
<b>6.3</b>	<b>Auswirkungen auf den Verkehr</b>	<b>44</b>
<b>6.4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>45</b>
6.4.1	Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung	45
6.4.2	Vorbelastungen im Planungsraum	45
6.4.3	Immissionsrelevante Aspekte der Planung	46
6.4.4	Schalltechnisches Gutachten	47
6.4.5	Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf den Immissionsschutz	47
<b>6.5</b>	<b>Boden</b>	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>49</b>

## **ANLAGEN**

### **1) Vorhaben- und Erschließungsplan**

- 1.1 Lageplan
- 1.2 Objektplanung

### **2) Erfassung und Bilanzierung Baumbestand**

- 2.1 Bilanzierung des Ersatzbedarfs
- 2.2 Lageplan Baumbestand

# I. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat auf Antrag des Vorhabenträgers, der Firma Metro Administration GmbH & Co. Grundbesitz KG, Triebstraße 3 in 80993 München das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“ eingeleitet. Die Fläche befindet sich im Stadtteil Cracau / Brückfeld auf einem ehemaligen Industriegelände zwischen der Friedrich-Ebert-Straße in Westen, dem Gübser Weg im Süden, der Berliner Chaussee im Norden und gewerblichen Nutzungen im Osten.

Im Sinne der nachfrageorientierten und bedarfsgerechten Nachnutzung eines gewerblichen Altstandorts in innerstädtischer Gemengelage wurde dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben, hier Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie anhand konkreter Vorhaben zu entwickeln und Baurecht für seine geplanten Nutzungen zu schaffen.

Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, im nördlichen Teil des Geltungsbereichs einen modernen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (REWE) als Standortverlagerung in Verbindung mit der Aufgabe des Marktes an der Friedrich-Ebert-Straße anzusiedeln. Im Süden des Geltungsbereichs soll ein Gewerbebereich entstehen, der sowohl nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung als auch Gastronomie und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beherbergen soll.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / F.-Ebert-Straße“ werden u.a. folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Sondergebiets für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs - Lebensmittelvollsortimenter (REWE) - als Standortverlagerung vom bisherigen Standort an der Friedrich-Ebert-Straße in Verbindung mit einer Erweiterung und Modernisierung des Marktes sowie für gastronomische Zwecke
- Ausweisung eines Gewerbegebiets für die Errichtung eines Gewerbegebäudes mit diversen Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie für gastronomische Zwecke
- Sicherung der Flächen für die Erschließung sowie für die öffentliche Durchwegung des Plangebiets
- Grünordnung und –gestaltung zur natur- und klimarelevanten Aufwertung des Standorts

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist sowohl über die Berliner Chaussee als auch über die Friedrich-Ebert-Straße sowie ergänzend über den Gübser Weg gesichert. Weiterhin liegen alle erforderlichen Medien zur Erschließung aufgrund bestehender bzw. ehemaliger Nutzungen in den umliegenden Straßen und Gewerbegebieten an.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

#### Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

#### Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

#### Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

## 1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

### allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Weiterhin kann die Gemeinde durch die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans in einem Durchführungsvertrag zur Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB ist aufgrund dessen, dass sich die geplante Bebauung in Art und Maß in das heterogene Umfeld in innerstädtischer Gemengelage nicht einfügt, nicht anwendbar.

Zudem verlangt § 11 Abs. 3 BauNVO die verbindliche Festsetzung von sonstigen Sondergebieten in einer Bauleitplanung.

Die von der Stadt Magdeburg bzw. vom Vorhabenträger aktuell angestrebten Nutzungen – sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauGB - in diesem Gebiet sind demzufolge ohne Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans nicht umsetzbar.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind daher ggf. entgegenstehende öffentliche und private Belange zu prüfen und Festsetzungen zur Regelung der Verträglichkeit zu treffen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“ werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Altstandortes gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Vorhabenträgers und damit die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen geschaffen.

## 1.4 Voraussetzungen gem. § 12 BauGB

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.3 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB (Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen) sowie
- dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. „In der Lage sein“ bedeutet zum einen, dass der Vorhabenträger die notwendige finanzielle Bonität für die Realisierung des geplanten Projektes besitzt, zum anderen ist hierunter die so genannte Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verstehen.

Die Verfügungsberechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis z.B. als Eigentümer oder Erbbauberechtigter hat. Für die Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb oder auch außerhalb des Geltungsbereichs, muss ebenfalls eine Verfügungsbefugnis vorliegen. Diese Maßnahmen sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Der Vorhabenträger muss auch fachlich in der Lage sein, die wesentlichen inhaltlichen Teile des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung von Fachleuten (Stadtplaner, Architekten, Juristen usw.), durchzuführen. Dies betrifft z.B.:

- die Anfertigung sämtlicher Pläne, Ansichten, Schnitte und ggf. Modelle,
- die Erstellung sämtlicher Unterlagen (Plan, Begründung, textliche Festsetzung, Gutachten) für den Einleitungs-, den Auslegungs- und den Satzungsbeschluss,
- die Zusammenstellung und Vorabwägung der während der jeweiligen Beteiligungsphase (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen (Abwägungsvorschläge in Tabellenform),
- die intensive Abstimmung mit den Fachämtern der Landeshauptstadt Magdeburg sowie
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Durchführungsvertrages.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB ist festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB gefährdet ist.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

## 1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerMGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (ALKIS; Stand 02 / 2017) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Dirk Anskat, Zur Viehbörse 1 in 39108 Magdeburg, mit Stand 2017, ergänzt 09 / 2021 und 03 / 2024, erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

### Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Magdeburg bereit gestellten digitalen Stadtkarte TOPO 10 (Stand: 09 / 2021).

### Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 VermGeoG LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerMGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A18/1 – 10159/09 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan verzeichnet.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Entwurfsverfasser ist die KUBUS Projekt- und Management GmbH, Alexander-Puschkin-Straße 61a in 39108 Magdeburg.

## 1.6 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

### Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 21.01.2021 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“ gefasst.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung von Altstandorten im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.



Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4).

#### Betroffene rechtskräftige Bebauungspläne

Da vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 225-3.1 keine rechtskräftigen Bebauungspläne betroffen oder berührt sind, ist dieser Punkt nicht zutreffend.

#### vorgezogene Behörden- / TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden in Form einer vorgezogenen Beteiligung mit den Vorentwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in diesem Verfahren verzichtet.

#### Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf, März 2023)

Die Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und die vorgetragenen Belange sachgerecht abgewogen. Der auf dieser Grundlage gefertigte Entwurf wird dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg vorgelegt. Nachdem dieser gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt wurde, werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt sowie die Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Auslegung unterrichtet.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		21.01.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 4		29.01.2021
Vorentwurf (01 / 2022)	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 11.02.2022
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	-entfällt-
Entwurf (03 / 2024)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
	Unterrichtung der Behörden / TöB über die öffentliche Auslegung	
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

## 2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG<sup>1</sup> zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen 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:

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan

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). U.a. sind folgende Ziele relevant:

- Die Stadt Magdeburg ist als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, 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. (LEP LSA 2010, Z 33)
- Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, 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 weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Die Raumbedeutsamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 ergibt sich insbesondere aus der mit der Planung verfolgten Zielstellung der Ausweisung von Sondergebieten zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel.<sup>2</sup>

Der LEP 2010 enthält im Abschnitt 2.3 konkrete Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel im Hinblick auf die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe u. sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, die i.R.d. Bauleitplanung zu beachten sind. Insbesondere sind hierbei die Ziele Z 46 bis Z 49 und Z 55 des LEP LSA 2010 zu berücksichtigen. Nachfolgend wird die Auseinandersetzung mit diesen Zielen der Raumordnung geführt.

Die Verkaufsfläche für den geplanten REWE-Markt beträgt 1.600 m<sup>2</sup>. Im Gegenzug wird der REWE-Markt an der Friedrich-Ebert-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253-6 „Friedrich-Ebert-Straße“ mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> aufgegeben. Die gewünschte Erweiterung der Verkaufsfläche ist an diesem Standort nicht möglich.

<sup>1</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 18.02.2022.

Mit der nun geplanten Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> im SO (REWE) werden die maßgeblichen Schwellenwerte für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>; Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup>) überschritten. Folglich handelt es sich beim Planungsgegenstand um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein raumbedeutsames Vorhaben i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG ist.

#### LEP LSA Punkt 2.3 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)

- Gem. LEP LSA 2010, Zf. 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 Punkt 2.3 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes (Oberzentrum Magdeburg)
- Die Verkaufsfläche sowie das Warensortiment des Einzelhändlers REWE entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eines Oberzentrums zur Deckung der Grundversorgung sowie mit Waren des mittelfristigen bzw. gehobenen Bedarfs.
- gemäß dem Magdeburger Märktekonzept 2007 (sh. Kap. 2.3.1) zur Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Magdeburg wurden das Standort- und das Sortimentsleitbild entwickelt:
  - Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 255-3.1 mit dem geplanten Sondergebiet „Einzelhandel“ ist dem Nahversorgungsbereich „Berliner Chaussee“ (NVB Typ A) zuzuordnen; es handelt sich um eine integrierte Lage als Einzelhandelsstandort
  - Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten „Einzelhandel“ möglich.

#### LEP LSA Punkt 2.3 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.

Der Standort erfüllt die in Z 48 unter raumordnerischen Aspekten vorgegebenen Zielstellungen wie folgt:

#### Integrationsgebot

- Das Plangebiet im Stadtteil Brückfeld / Berliner Chaussee zwischen Friedrich-Ebert-Straße / Gübser Weg und Coswiger Straße wurde als Nahversorgungszentrum (NVZ) Berliner Chaussee eingestuft. Es handelt es sich hier um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort, der überwiegend eine örtliche (Nahversorgung) aber auch überörtliche Versorgungsfunktionen für die städtische Bevölkerung übernehmen kann. (Lage im Zentralen Ort).
- Der Standort ist siedlungsstrukturell integriert; d.h. es handelt sich nicht um eine Randlage oder „Entwicklung auf der grünen Wiese“.
- Mit der Planung wird die bedarfsorientierte Nachnutzung einer innerstädtischen Brache verfolgt (Revitalisierung). Im Gegenzug der Neuausweisung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel SO (REWE) wird der derzeitige Standort an der Friedrich-Ebert-Straße aufgegeben.
- Der geplante REWE-Markt liegt in einem von verschiedenen Nutzungen geprägten Gebiet (innerstädtische Gemengelage) und weist durch die günstige Lage an der Berliner Chaussee eine sehr gute Verkehrsanbindung auf. Die Erreichbarkeit durch den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr sowie die fußläufige Erreichbarkeit sind gewährleistet. (PKW, ÖPNV, Fuß-/Radverkehr).
- Es besteht durch Straßenbahnhaltestellen 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 barrierefrei hergestellt.
- Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen und Strukturen im Plangebiet und dessen direktem Umfeld sind keine unverträglichen Belastungen zu erwarten.

Dem Integrationsgebot wird damit entsprochen.

#### Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot sagt aus, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Funktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen und die in Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen.

- Als Oberzentrum verfügt die Landeshauptstadt Magdeburg nicht nur über eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet (Eigenentwicklung), sondern auch für die dem Oberzentrum zugeordneten weiteren Orte (z.B. Verflechtungsbereich).
- Es ist festzustellen, dass das Sortiment des geplanten REWE-Marktes (SO) als zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant einzustufen ist und damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Magdeburg entspricht.
- Während der bisherige REWE-Standort an der Friedrich-Ebert-Straße als nicht integrierte Lage zu bewerten ist, wird dieser mit dem Neubau an einen integrierten Standort verlagert.
- Einzugsgebiet sind, wie bisher, die östlichen Magdeburger Stadtteile „Ost“ und „Werder“
- Es ist davon auszugehen, dass keine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Magdeburg vorliegt. Das betriebliche Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgers entspricht damit dem bisherigen Einzugsbereich in Magdeburg.

Folglich wird auch dem Kongruenzgebot entsprochen.

#### Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass gemäß Z 48 (Pkt. 3) Projekte die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen.

Basierend auf der Wettbewerbssituation in Magdeburg bzw. im Einzugsgebiet sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die Verlagerung des REWE-Marktes innerhalb des Stadtgebiets von Magdeburg hinsichtlich des raumordnerischen Beeinträchtungsverbotes wie folgt bewerten:

Mit Bezug auf die geplante Verlagerung des REWE-Marktes von der Friedrich-Ebert-Straße in das Plangebiet ohne Nachnutzung durch großflächigen Einzelhandel am „Altstandort“ ist nicht davon auszugehen, dass im Sinne von Z 48 die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet wird. Da

REWE mit seinem einschlägigen zwar innenstadtrelevanten aber auch nahversorgungsrelevanten Warensortiment bereits jetzt in Magdeburg präsent ist, ist weder in Magdeburg noch dem nahen Umfeld mit erheblichen wettbewerblichen Auswirkungen auf Betriebe mit vergleichbarem Angebot in Form von Umsatzverlusten der Bestandsbetriebe zu rechnen, aus denen in der Folge eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung resultieren könnte.

Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wird mit Bezug auf die geplante innerstädtische Verlagerung des REWE-Marktes eingehalten.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) Sachsen - Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG wird im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren eingeholt.

Das MID hat zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 (Januar 2022) mit seiner Stellungnahme vom 18.02.2023 landesplanerischen Hinweise gegeben, die mit den o.g. Erläuterungen berücksichtigt worden sind. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG wird das MID im Zuge der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben.

### **2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan**

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplans und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 25.01. bis 05.03.2021 beschlossen. Das Kapitel 4 wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplans erfolgt gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 22.06.2022 in der Zeit vom 25.07.2022 bis 31.08.2022.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für die Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den Bebauungsplan 255-3.1 relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die LH Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigen Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 2006 5.2.15 Z; 2. Entwurf REP MD, Z 20).
- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (2. Entwurf STP ZO, Z 4.3-1)
- Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (2. Entwurf STP ZO, G 4.3-1)
- Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. ungenutzten Objekten bei Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren anzustreben (1. Entwurf STP ZO, Kap. 4.3, G 4 3-2). (sh. Kap. 2.2.2)

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (2. Entwurf REP MD, G 23)
- Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. (2. Entwurf REP MD, Z 102)

Mit der vorliegenden Planung wird die Verlagerung des REWE-Marktes von einem nicht integrierten an einen integrierten Standort vorbereitet. Durch die Überplanung ehemals gewerblich genutzter, brachliegender Flächen in voll erschlossener Innenbereichslage wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und eine bedarfsgerechte und angemessene Nachnutzung innerstädtischer Altstandorte gesichert. Dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und der Bodenschutzklausel gem. BauGB wird damit in höchstem Maße Rechnung getragen.

Am Altstandort wird die Neuansiedlung eines Drogeristen angestrebt.

### Regionalplanerische Stellungnahme

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat zum Vorentwurf der Planung mit Schreiben vom 10.03.2022 bereits eine Stellungnahme abgegeben mit der Aussage, dass die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans / Sachlichen Teilplanes „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ mit dem Vorhaben vereinbar.

## **2.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

### **2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Stadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2001, letzte Änderung Dezember 2022). Dieser Flächennutzungsplan weist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 Gewerbe aus.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 liegt nicht innerhalb des Umgriffs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der derzeitige REWE-Markt liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253-6 „Friedrich-Ebert-Straße“, der an dieser Stelle ein Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘ festsetzt. Dieser soll auf die Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 255-3.1 verlagert werden.

Zwar ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 253-6 „Friedrich-Ebert-Straße“ dahingehend, dass der Altstandort nicht mehr als SO ‚Großflächiger Einzelhandel‘ ausgewiesen wird, nicht geplant; es ist jedoch nicht vorgesehen, dort einen anderen Discounter zu etablieren. Aktuelle Verhandlungen streben die Ansiedlung eines Drogeristen an.

## 2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

### 2.3.1 Magdeburger Märktekonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

#### Magdeburger Märktekonzept 2030<sup>3</sup>

Für die Stadt Magdeburg wurde als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet das Magdeburger Märktekonzept fortgeschrieben. Zielstellung ist die Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und -nutzungen der Landeshauptstadt. Neben wesentlichen Strukturdaten, Berechnungen, Analysen und Prognosen werden Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel, sowie Ziele und Handlungsbedarfe bzw. Strategieansätze dargestellt. Kernstücke des Magdeburger Märktekonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind das Standort- und das Sortimentskonzept.

Das **Sortimentskonzept** („Magdeburger Sortimentsliste“) stellt den gutachterlichen Vorschlag zur Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

Gemäß der im Magdeburger Märktekonzept 2030 fortgeschriebenen Magdeburger Sortimentsliste sind folgende Warengruppen den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet:

#### Zentrenrelevante Sortimente (\* davon nahversorgungsrelevant):

- Nahrungs\*- und Genussmittel\*, Reformwaren\*
- Drogerie\*-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker\*-, Sanitäts-, Orthopädiwaren
- Schnittblumen\*
- Tiernahrung\*, Lebewesen\*, zoologischer Bedarf\*
- Bücher, Zeitschriften\*, Papier- und Schreibwaren\*, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Baby- / Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
- Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte
- Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel)
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren /Wolle; Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.)
- Fahrräder

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- / Badeinrichtung, Matratzen
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe,
- Bauelemente
- Elektroinstallation, Leuchten
- Pflanzen und Zubehör, Gartenbedarf
- Teppiche / Bodenbeläge / Fliesen
- Tapeten, Farben, Lacke
- Auto- und Motorradzubehör

<sup>3</sup> GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: 2. Fortschreibung Märktekonzept 2030 der Landeshauptstadt Magdeburg, Einzelhandelsentwicklungskonzept, Ludwigsb. 06.05.2021.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. in den dezentralen / städtebaulich nicht-integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden. Dabei bestehen zwei Möglichkeiten:

- die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen,
- die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Magdeburg in Verbindung mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Magdeburg gesteuert werden kann.

Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen sowie der Nahversorgungsstandorte und Geschäftsstraßen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung, Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Märktekonzept definiert wird. Auf dieser Basis werden standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Standortkonzept sollen Einzelhandelsstandorte auf geeignete Lagen konzentriert werden. Den Einzelhandelschwerpunkten im Stadtgebiet (Magdeburger Innenstadt, Stadtteilzentren incl. Sondergebieten, Subzentren, Nahversorgungsgebiete) werden unterschiedliche Versorgungsfunktionen zugewiesen.

Neben dem Hauptzentrum und den Stadtteilzentren wurden u.a. Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche zur Versorgung der Wohnquartiere – überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich – ausgewiesen. Nahversorgungszentren übernehmen insbesondere eine Versorgungsfunktion im Bereich der Nahversorgung auf Stadtteilebene.

Innerhalb der Nahversorgungszentren wird laut Märktekonzept folgendes empfohlen:

- nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (groß- und kleinflächig)
- nicht-großflächiger Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Arrondierung möglich
- Ausschluss großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Dimensionierung der Verkaufsflächen der Vorhaben entsprechend der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffend ist im Magdeburger Märktekonzept 2030 der Stadtteil Brückfeld / Berliner Chaussee zwischen F.-Ebert-Straße / Gübser Weg und Coswiger Straße als zentraler Versorgungsbereich zur Versorgung der Wohnquartiere das **Nahversorgungszentrum (NVZ) Berliner Chaussee** mit dem Magnetbetrieb Lidl als Vollsortimenter ausgewiesen worden.

Nahversorgungszentren dienen überwiegend der Deckung des kurzfristigen Bedarfs. **Allgemeines Ziel ist der Erhalt starker Nahversorgungszentren mit hoher Leistungsfähigkeit und die Weiterentwicklung des dezentralen Standortnetzes zur optimalen Versorgung der Wohnbevölkerung mittels Bündelung der Angebote zur Nahversorgung sowie öffentlicher Einrichtungen und Dienstleistungen aller Art.**

Dazu wurde für das NVZ Berliner Chaussee vermerkt, dass perspektivisch eine Ausweitung und Ergänzung des Standortes durch einen Vollsortimenter geplant ist. Die Ergänzung durch einen Vollsortimenter ist nur durch die flächenmäßige Erweiterung des NVZ möglich.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist für den Stadtteil Cracau das NVZ Cracauer Straße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Pfeifferstraße mit den Magnetbetrieben Edeka und Rossmann definiert.

Mit der geplanten Errichtung des REWE-Marktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255-3.1 wird kein zusätzlicher Vollsortimenter errichtet, sondern es handelt sich um eine Verlagerung des derzeitigen REWE-Standortes westlich der Friedrich-Ebert-Straße an den nun geplanten Standort.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Stellungnahme Untere Landesentwicklungsbehörde Landeshauptstadt Magdeburg, März 2022.



### **2.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Die Planung entspricht den gemeindlichen Entwicklungszielen und dem Leitbild des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg 2030+ (ISEK).

Im stadtteilbezogenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg ISEK 2025 wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt und auf die Nachverdichtungs- bzw. Reaktivierungspotenziale südlich der Berliner Chaussee verwiesen. Gemäß ISEK 2025 zählt Brückfeld zu den innenstadtnahen Stadtteilen des 1. Rings, deren Wohnpotenziale weiterentwickelt werden sollen. Dementsprechend muss die Nahversorgung gesichert und angepasst werden.<sup>5</sup>

### **2.3.3 Landschaftsplan**

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen aktuellen Landschaftsplan (2021). Den Geltungsbereich der vorliegenden Planung betreffend enthält dieser Landschaftsplan folgende ausgewählte wesentliche Aussagen:

#### Klimafunktionskarte (Karte 8):

- weniger günstige Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen
- hohe verkehrsbedingte Luftbelastung im Bereich Friedrich-Ebert-Straße und Berliner Chaussee

#### Zielkonzept (Karte 9):

- Ausweisung als Siedlungs- / Verkehrsfläche

#### Weitere Konzepte (Karte 10):

- keine Funktionszuweisung

### **2.3.4 Sonstige Planungen**

Für den Bebauungsplan relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

---

<sup>5</sup> Stellungnahme Untere Landesentwicklungsbehörde Landeshauptstadt Magdeburg, März 2022.

## 2.4 Gutachten

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 wurden begleitend Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse für die Bewertung der Auswirkungen des Projekts von wesentlicher Bedeutung sind:

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Wirkungsanalyse zum vorhabenbezogenen B-Plan für ein Grundstück an der Friedrich-Ebert-Straße in Magdeburg-Cracau, Ludwigsburg, 12.12.2019.
- BERNARD Gruppe ZT GmbH: Bauvorhaben Friedrich-Ebert-Straße in Magdeburg, Verkehrsuntersuchung, Dresden, 19.01.2023
- Baugrund und Umweltgesellschaft mbH: Baugrundgutachten, Regenwasserversickerung REWE Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße, Magdeburg, 15.03.2023.
- AnalyTech GmbH Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH: Baugrundgutachten für das Projekt: Neubau REWE-Markt und Gewerbegebäude Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße, Bericht Nr. 11964-B / 07 / 21, Mittenwalde, 26.07.2021.
- LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH: Erkundung der Bausubstanz und des Untergrunds auf Schadstoffe, Nürnberg, 31.01.2017.
- Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 255-3.1 ‚Berliner Chaussee / Friedrich Ebert-Straße‘ Landeshauptstadt Magdeburg, Berlin, Oktober 2021.
- Büro für Fledermauskunde und Faunistik: Faunistische Erfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“, Landeshauptstadt Magdeburg, 07.10.2022.
- Büro für Fledermauskunde und Faunistik: Untersuchungsbericht zur Umweltbaubegleitung zum Gebäudeabriss bzw. der Baufeldfreimachung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“, Landeshauptstadt Magdeburg, 07.10.2022.
- Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / F.-Ebert-Straße“, Magdeburg, März 2023.

Die Ergebnisse der Gutachten wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

## 2.5 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 2.5.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

<b>Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz</b>	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28–30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit (Allee an der F.-Ebert-Straße)
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Wassergesetz</b>	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz</b>	
Archäologische Denkmale	nicht bekannt (sh. unten)
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

### 2.5.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr Ver-/Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
<b>Bergbau / Geologie / Boden / Altlasten</b>	
Geologie	keine Baubeschränkungen bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser	Grundwasser korrespondiert mit Elbewasserstand
Altlasten	Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) i.S.d. § 2 (6) BBodSchG; Altlastenkataster Stadt Magdeburg: Kennziffer 500485, Flächen-Nr. 859 (sh. unten)
<b>Gewässer und Hochwassergefahren</b>	
Gewässerrandstreifen § 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	Lage innerhalb der bestehender Hochwasserrisikogebiete der Elbe. Bei Hochwasser wurden in unmittelbarer Nachbarschaft zum BP-Gebiet hohe Grundwasserstände beobachtet. Vereinzelt traten hierdurch Auftriebsercheinungen an den benachbarten Bauwerken auf. <sup>6</sup>
<b>Sonstige</b>	
Kampfmittel	Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Für jegliche in den Boden eingreifende Maßnahmen besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.
Technische Anlagen	Der Geltungsbereich wird von einer Gas-Hochdruckleitung gequert. (sh. Kap. 3.5.2 <sup>7</sup> )
Richtfunkstrecken	nicht bekannt

<sup>6</sup> Stellungnahme Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 23.03.2022 zum Vorentwurf.

<sup>7</sup> Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH vom 05.10.2021.

## **Altlasten<sup>8</sup>**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 ist als Altlastverdachtsfläche (Alttablagerung) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg unter der Kennziffer 500485, Flächennummer 859 erfasst.

„Bezüglich des mit MKW belasteten Bereichs um die KRB15 wäre der Boden großflächig auszutauschen und zur Feststellung der Ausmaße der umliegende Boden zu untersuchen. Die Untersuchung zeigte zwar, dass keine Gefährdung des Grundwassers als wahrscheinlich zu sehen ist, kann aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wäre eine Versiegelung des Bereichs zu empfehlen um eine mögliche Versickerung von Regenwasser zu unterbinden.

Sofern durch einen geeigneten Sachverständigen (Nachweise erforderlich) die Sanierung / Bodenaustausch der belasteten Bodenbereiche, besonders im Bereich der KRB15, dokumentiert und während der Bauarbeiten / Bodenuntersuchungen keine weiteren Auffälligkeiten aufgefunden werden, wäre die Fläche aus bodenschutzrechtlicher Sicht als "sanieret" bzw. "entlastet" im Kataster zu registrieren. Der Sanierungsbericht ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen unaufgefordert vorzulegen. Sollten dennoch Hinweise, z.B. auf eine Belastung des Bodens in tieferen Schichten und damit eine mögliche Gefährdung für das Grundwasser auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Grundsätzlich empfehle ich vor Beginn des Bodenaustausches bzw. der Untersuchung die Kontaktaufnahme mit der unteren Bodenschutzbehörde.

Alle weiteren Bodenuntersuchungen zu Einschätzung der Belastungen vor Ort sind zudem gemäß BBodSchV vorzunehmen. Die Anwendung der LAGA M20 dient der Einschätzung zur Entsorgung, bzw. des Wiedereinbaus und ist bodenschutzrechtlich nur bedingt auswertbar.“

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Auf dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis vermerkt.

## **Archäologische Denkmale**

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

---

<sup>8</sup> Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde vom 21.07.2021.

## **3 Plangebiet**

### **3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Kreuzungsbereichs Friedrich-Ebert-Straße / Berliner Chaussee im Stadtteil Brückfeld. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst zusätzlich zu den Vorhabensflächen auch weitere private bzw. öffentlich zu widmende Flächen und hat damit einen größeren Umgriff als der Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“ umfasst das gesamte Flurstück 10387 und einen Teil des Flurstücks 10500 (Einfahrtbereich Friedrich-Ebert-Straße) sowie eines Teils der Flurstücke 11/13 und 871/40 (Zufahrt Gübser Weg) in der Flur 722, Gemarkung Magdeburg.

Dieser Geltungsbereich ist im Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV (schwarz) dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 umfasst ca. 1,82 ha.

#### Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans weicht vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab.

Der Grenzverlauf ist grau dargestellt und wird wie folgt beschrieben:

- im Osten: entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 10387
- im Norden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 10387
- im Westen: entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 621/5 und deren Verlängerung nach Süden bis zum Geh-/Radweg „Gübser Weg“ und zusätzlich die Zu-/ Abfahrt zur Friedrich-Ebert-Straße umschreibend bis zum östlichen Fahrbahnrand der Friedrich-Ebert-Straße
- im Süden: entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 10387 zuzüglich der geplanten Zu-/ Abfahrt bis zur Fahrbahnkante des Gübser Wegs auf Teilflächen der Flurstücke 11/13 und 871/40

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ca. 1,33 ha.

### **3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Das Flurstück 10387 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flurstücke 10399 (Straßenflurstück Friedrich-Ebert-Straße), 11/13 (Grünfläche und Radweg Kanonenbahn) und 871/40 (Straßenflurstück Gübser Weg) befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Der Bereich der im Bebauungsplan im Süden festgesetzten Grünfläche ist künftig für die Fortführung des Geh-/Radwegs „Gübser Weg“ öffentlich zu widmen.

### **3.3 Baulicher Bestand und Nutzungen**

#### **3.3.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird aktuell nicht genutzt und ist von den Resten der ehemaligen Bebauung und Nutzung (ehem. Stahlbauunternehmen IMO Leipzig GmbH) geprägt. Ruinöse Gebäude und versiegelte Flächen sind in den Jahren der Nutzungsoffenlassung durch sukzessiven Gehölzaufwuchs verdeckt worden.

Im Plangebiet stehen auch angepflanzte Einzelbäume und Hecken als Einfriedung und Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken.

Inzwischen wurde die ruinöse Bebauung vollständig abgerissen.

Der südliche und südöstliche Bereich des Bebauungsplangebiets wird von einer in Betrieb befindlichen Gashochdruckleitung mit Regelstation gequert.

### 3.3.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Unmittelbar westlich verläuft die Friedrich-Ebert-Straße mit beidseitigen Gehwegen und einer Straßenbaumreihe an deren Westseite.

Im Norden und Nordwesten befinden sich sowohl zu gewerblichen als auch zu Wohnzwecken genutzte sowie ungenutzte private Grundstücke, die über die weiter nördlich verlaufende Berliner Chaussee erschlossen sind.

Östlich grenzen die Flächen von Einzelhandelsbetrieben (Baumarkt, sonstiger Einzelhandel) mit ihren Parkplatzanlagen an.

Die südlichen Flächen werden vom Gübser Weg mit Geh-/Radweg (Kanonenbahn) und begleitenden Baumreihen eingenommen. Im Südwesten befindet sich der Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße – Gübser Weg sowie Privatflächen, auf denen derzeit ein Imbiss betrieben wird.

### 3.4 Baugrundverhältnisse

Aufgrund der ehemaligen bzw. bestehenden Bebauung des Altstandorts sind anthropogen bedingte inhomogene Auffüllungen und Reste ehemaliger Bebauung zu erwarten.

#### 3.4.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und Verkehrsanlagen sowie den Erschließungsnachweis im Hinblick auf die Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen in Bezug auf den Boden (Qualität, Wiederverwendbarkeit, Belastungen) abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 255-3.1 liegen folgende Erkundungen zur Baugrundsituation vor.

#### Baugrundgutachten 2021<sup>9</sup>

Für den Geltungsbereich wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers ein Baugrundgutachten erstellt. Der Baugrund wurde mittels Rammkernsondierungen bis max. 8 m Tiefe erkundet.

Dem o.g. Baugrundgutachten wurden nachfolgende Aussagen entnommen:

- Der natürliche Bodenaufbau bis zur Endteufe wird durch eine relativ inhomogene Abfolge bestehend aus bindigem Auelehm (sandig-toniger Schluff wechselnder Korngewichtung) über nicht bindige Sanden / Kiessanden (z.T. schwach schluffige bis schluffige Fein-, Mittel- und Grobsande wechselnder Korngewichtung in z.T. fein- bis mittelkiesiger Ausbildung) charakterisiert.
- Überlagert werden die gewachsenen Böden von anthropogen beeinflussten, überwiegend inhomogen zusammengesetzten Aufschüttungsmaterialien (Füllsande / Boden-Schotter- / -Bauschutt-Gemisch (z.T. schwach schluffige Fein-, Mittel- und Grobsande in z.T. kiesiger Ausbildung, mit Steinen / Schotter). Der z.T. heterogen über die Gesamtmächtigkeit angetroffene Fremdbestandteil (Ziegel- / Beton- / Bauschuttreste / Schlacke / Schotter / Splitt) beläuft sich auf 10 bis 50 %.

Der Gutachter gibt Empfehlungen zu den Baugrundeigenschaften (z.B. Tragfähigkeit, Verformung) und Empfehlungen für die Bauausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten (z.B. Grubenverbau, Wasserhaltungsmaßnahmen, Gründung, Bodenverbesserung, Bettung von Leitungen). Detaillierte Aussagen sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

<sup>9</sup> AnalyTech GmbH Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH: Baugrundgutachten für das Projekt: Neubau REWE-Markt und Gewerbegebäude Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße, Bericht Nr. 11964-B / 07 / 21, Mittenwalde, 26.07.2021

### Baugrundgutachten 2023<sup>10</sup>

Als Grundlage für die Planung der Regenwasserversickerung wurde 2023 ein zusätzliches Baugrundgutachten erstellt. Hierfür wurden 10 Rammkernsondierungen in den Bereichen der künftigen Freiflächen bis in eine Tiefe von max. 5 m abgeteuft.

Dem o.g. Baugrundgutachten wurden nachfolgende Aussagen entnommen:

- Bis in eine Tiefe von 0,6 m – 0,9 m wurden sandige und kiesige Mischbodenauffüllungen festgestellt.
- Darunter stehen bis in Tiefen von 1,1 m - 2,2 m unter GOK tonige Mischbodenauffüllungen bzw. gestörte sandige Tonschichten mit lokalen Bauschutteinlagerungen an
- Darunter wurden bis 2,0 m - 4,0 m unter GOK Auetonböden ausgeprägt plastischer Konsistenz angetroffen

Aufbauend auf der Bewertung der Bodeneigenschaften gibt der Gutachter Empfehlungen für die Gründung von Bauwerken und das Verlegen von Leitungen sowie zur Wasserhaltung.

### **3.4.2 Grundwasser und Versickerungseigenschaften**

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbeurteilung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung. Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Grundsatz, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung muss der Boden gemäß der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Im Plangebiet ist Grundwasser in Tiefen zwischen 3 m und 4 m unter Gelände zu erwarten.

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

#### Aussagen des Baugrundgutachtens 2021<sup>9</sup> zum Grundwasser und zur Versickerung

Grundwasser wurde am 01.07.2021 im Zuge der geotechnischen Arbeiten in o.g. Baugrundgutachten in einer gemittelten Teufe von ca. 3,9 m unter GOK (= 41,7 m ü. NHN) angetroffen. Weiter ist mit der Ausbildung von speicher- / sickerraumbegrenzender Stau- / Schichtenwasserbildungen zu rechnen.

Der erkundete Bodenaufbau wird in der ungesättigten Bodenzone durch einen Aufschüttungshorizont charakterisiert, der von Auelehm-Ablagerungen und Sanden unterlagert ist. Der ermittelte  $k_f$ -Wert des maßgebenden Auelehms liegt bei  $\leq 1 \times 10^{-9}$  m/s und unterschreitet damit die untere Grenze des Gültigkeitsbereiches, so dass das direkte Einleiten von Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen (z. B: Sickermulden / Rigolen) nicht bzw. nur bedingt möglich ist.

Für jeden Standort sollte separat geprüft werden, ob bei einer Kombination von Speicherung und Versickerung eine zeitlich verzögerte Versickerung von Niederschlägen erfolgen kann. Die Prüfung der Niederschlagsversickerung bzw. die Dimensionierung entsprechender Anlagen kann nur durch standortspezifische Nachweise vorgenommen werden. Dabei sind die Größe der zu entwässernden Flächen und die Möglichkeiten der Platzierung von Versickerungsanlagen mit ggf. notwendigem Ablauf in eine Regenwasser- / Schmutzwasserkanalisation zu beachten.

<sup>10</sup> BUG Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundgutachten Regenwasserversickerung REWE Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße Magdeburg, 15.03.2023.

### Aussagen des Baugrundgutachtens 2023<sup>10</sup> zum Grundwasser und zur Versickerung

Im Gebiet ist von einer permanenten Grundwasserbeeinflussung auszugehen. Über die anstehenden Sande, die den oberen Grundwasserleiter bilden, besteht eine hydraulische Verbindung über den durchlässigen Untergrund zu den Wasserständen der Elbe. Zu den Erkundungszeitpunkten vom Oktober 2022 bis Januar 2023 wurden Grundwasserstände zwischen 3,5 m und 4,5 m unter GOK angetroffen.

Nach Einschätzung des Gutachters ist der Standort für die Versickerung von Niederschlagswasser bedingt geeignet. Eine schadlose Versickerung bedarf einer dem Standort angepassten Versickerungslösung gemäß DWA A-A 138. Geeignet sind dezentrale Rigolenanlagen oder Versickerungsschächte bzw. Versickerungsmulden mit Sickerschlitzen in der Sohle mit hydraulischem Anschluss an den Sand-Untergrund.

Versickerungsanlagen sind mind. 6 m von Gebäuden oder Bauwerken entfernt anzuordnen.

### **3.4.3 Schadstofferkundung Boden / Grundwasser**

Mit dem Ziel der Erkundung möglicher Schadstoffbelastungen in Boden oder Grundwasser infolge ehemaliger Nutzungen wurde eine entsprechende Schadstofferkundung durchgeführt.<sup>11</sup>

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es an den Bohrstellen nicht zu Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch kommt.

Weiterhin wird konstatiert, dass aus den Untersuchungsergebnissen auch keine unmittelbare Gefahr im Wirkungspfad Boden-Grundwasser abzuleiten ist. Dem natürlichen Untergrund ist ein hohes Schadstoff-Rückhaltevermögen zuzusprechen. Alle Schadstoffnachweise beschränken sich auf den oberen Auffüllungshorizont. In ausgewählten Bereichen wird ein Bodenaustausch empfohlen. Das betrifft insbesondere Versiegelungsbereiche, um eine Verlagerung von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten zu vermeiden.

Es wurde eine Bewertung der baulichen Reste sowie des Bodens hinsichtlich der Zuordnungskriterien gem. LAGA M20 Boden vorgenommen und kartografisch dargestellt.

Bei der Gebäudeerkundung wurden keine schadstoffhaltigen Materialien nachgewiesen, die eine Nutzungseinschränkung, Sofortmaßnahmen oder Sanierungen erfordern würden.

---

<sup>11</sup> LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH: Erkundung der Bausubstanz und des Untergrunds auf Schadstoffe, Nürnberg, 31.01.2017.



## 3.5 Erschließung

### 3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Berliner Chaussee und die Friedrich-Ebert-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und sowohl für den Individualverkehr als auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut erschlossen.

Nähere Ausführungen hierzu sind im Kap. 0 nachzulesen. Weiterführende Aussagen zum Verkehrsaufkommen und zur Belastbarkeit der Straßenverkehrsanlagen sind im Kap. 6.1 enthalten.

#### Individualverkehr

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Berliner Chaussee.

Für den Individualverkehr ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die im Norden befindliche Berliner Chaussee unter Mitnutzung der Zufahrt und des Parkplatzgeländes des angrenzenden Einzelhändlers und Baumarkts sowie über die Friedrich-Ebert-Straße im Westen erschlossen.

Die genannten Straßen sind mit Gehwegen ausgestattet.

#### ÖPNV

Der Bebauungsplan liegt im Stadtteil „Brückfeld“ und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (Beschluss-Nr. 1970-056(VI)18) in einem Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte an der Grenze zu einem Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte. Da mit der Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans die Nutzungsdichte erhöht wird, ist insgesamt von einer mittleren Nutzungsdichte auszugehen.

Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 400 m Luftlinie von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt. Unter Berücksichtigung eines Umwegfaktors von 1,2 gilt somit für Real-Wege eine maximale Länge von 480 m.

Im Umfeld des Plangebiets liegen folgende Haltestellen des ÖPNV:

- Friedrich-Ebert-Straße (Stadtbus mit Einzelfahrten, Nachtverkehr) ca. 150 m nordwestlich der Nordwestgrenze des Plangebiets → vollständige Erschließung des Plangebiets zu ausgewählten Zeiten
- Georg-Heidler-Straße (Stadtbus mit Einzelfahrten) ca. 350 m nordwestlich der Nordwestgrenze des Plangebietes → Erschließung des Nordteils Plangebietes zu ausgewählten Zeiten
- Arenen (Straßenbahn, Stadtbus mit Einzelfahrten, Nachtverkehr) ca. 450 m westl. der Westgrenze des Plangebiets > nahezu keine nahverkehrsplankonforme Erschließung des Plangebiets
- Wörlitzer Straße (Stadtbus) ca. 400 m nördlich des Plangebietes → Erschließung des Nordrands des Plangebietes
- Sportgymnasium (Nachtverkehr) ca. 500 m südwestlich des Plangebietes → keine Erschließungswirkung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es zwar ausreichend Haltestellen zur Erschließung des Plangebiets gibt. Die relevanten Haltestellen (z.B. F.-Ebert-Straße) werden aber nicht ganztägig, sondern nur im Schüler- und/oder Nachtverkehr bedient. Die Erschließungswirkung der ganztägig bedienten Haltestellen reicht nur bis an den nördlichen Rand des Plangebiets oder wenige Meter hinein. Insofern sind Teile des Plangebiets unzureichend durch den ÖPNV erschlossen.

Eine nahezu nahverkehrsplankonforme ÖPNV-Erschließung ließe sich erreichen, wenn die Haupteingänge jeweils auf die den nächstgelegenen Haltestellen zugewandten Seiten angeordnet werden.<sup>12</sup>

Das wurde im Bebauungsplan so weit wie möglich umgesetzt. Das Gebiet ist sowohl über die nördlich verlaufende Berliner Chaussee als auch über die westlich verlaufende Friedrich-Ebert-Straße sowie über den Gübser Weg im Süden angebunden und fußläufig erreichbar.

#### Fuß- und Radverkehr

Entlang der umliegenden Straßen sind Geh- und Radwege vorhanden.

Im Süden tangiert ein separater Fuß-/Radweg in Ost-West-Richtung das Gebiet. Dieser Weg ist zu erhalten und in seinem Verlauf ggf. anzupassen (sh. Kap. 0)

Grundsätzlich ist die fußläufige und Rad- Durchwegung des Gebiets zu sichern und möglichst barrierefrei zu gestalten.

<sup>12</sup> Stellungnahme Kommunalen Aufgabenträger des ÖPNV zum Vorentwurf vom 24.02.2022

## 3.5.2 Ver- und Entsorgung

### Allgemeine Aussagen

Die Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) sind Netzbetreiber für Gas und Wasser. Die Netze Magdeburg GmbH sind Netzbetreiber der Stromversorgungsanlagen.

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen auch im Hinblick auf die erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen erschlossen.

Die vorhandenen Medientrassen sind ausreichend bzw. können ertüchtigt werden, um die geplanten Bebauungen über Hausanschlüsse zu ver- bzw. entsorgen.

Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan sind daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsorgers festzusetzen, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzuordnen.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen oder Anpflanzungen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besonderer technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs privat sind, ist zu klären, welchen Status die Ver- und Entsorgungstrassen zwischen dem öffentlichen Anschlusspunkt und dem Übergang in das jeweilige Gebäude haben.

### Wasserversorgung

#### Trinkwasserversorgung

In der Friedrich-Ebert-Straße und im Gübser Weg verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen:

- VW DN 300 GGG (1997) im westlichen Straßennebenbereich der Friedrich-Ebert-Str.
- VW DN 200 GGG. Baujahr 1995, im nördlichen Straßennebenbereich des Gübser Wegs

Geplant ist die trinkwasserseitige Erschließung des Geltungsbereichs über den bestehenden Alt-Anschluss an der Friedrich-Ebert-Straße. Die Anschlussleitungen OD 11 PE und OD 63 PE sind zu ertüchtigen und ein innergebietlicher Ausbau vorzusehen.<sup>13</sup>

Im Gebiet ist ein Ringschluss vorzusehen.

#### Brauchwasser

Eine Brauchwassernutzung im Gebiet ist derzeit nicht vorgesehen.

#### Löschwasser

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Magdeburg zu erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass für die Löschwasserbereitstellung der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden kann.

Die SWM haben in ihrer Stellungnahme vom 14.03.2023 mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung über im Versorgungsnetz vorhandene und ggf. i.R.d. Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten

---

<sup>13</sup> Stellungnahme SWM vom 14.03.2022 zum Vorentwurf.

erfolgen kann. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsplangebiet beträgt 4,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m HN 1992.

Aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks, umgeben von öffentlichen Straßen bzw. genutzten Bauflächen, wird ebenfalls davon ausgegangen, dass mit den im Versorgungsnetz vorhandenen Hydranten die gem. DVGW-W 405 vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m eingehalten wird. Im Zuge der Erweiterung des Trinkwassernetzes für die geplanten Nutzungen sind ggf. zusätzliche Hydranten vorzusehen.

### **Abwasserentsorgung**

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG die Gemeinden, hier die Stadt Magdeburg. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit AGM Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung.

### Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Im Plangebiet fällt häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden kann. Sofern behandlungsbedürftige Schmutzwässer anfallen (z.B. Gastronomie, Fleischerei REWE), sind diese entsprechend vorzubehandeln (z.B. Fettabscheider), bevor eine Einleitung in das Kanalsystem erfolgen darf. Entsprechende Genehmigungen sind im Zuge der Bauantragstellung einzuholen.

In der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 400/500 Stz (1997). Das Schmutzwasser aus dem Geltungsbereich soll jedoch dem vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 Stz (1999) im Gübser Weg zugeführt werden.

### Niederschlagswasser

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu planen. Nach § 55 Abs. 2 WHG besteht der Grundsatz der ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser. Dabei sind die Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung durch Versickern, Verrieseln, die direkte Einleitung in ein Gewässer oder die Einleitung über eine Niederschlagswasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer vorrangig zu prüfen.

Während das auf den vorhandenen ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über vorhandene Mischwasserkanäle gesammelt und abgeführt wird, ist das auf den privaten Baugrundstücken und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser konform zu § 55 WHG auf diesen zu belassen. Gemäß Stellungnahme der SWM vom 14.03.2022 wurde der Hinweis auf der Planzeichnung wie folgt neu formuliert:

- Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§ 56 Satz 2 WHG, § 79b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben des § 55 (2) WWG und des § 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisch gelegenes Gelände, bei dem aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen ein Mindestmaß an baulicher Dichte erforderlich ist. Sowohl die Entwässerung der Erschließungsstraßen über straßenbegleitende Versickerungsmulden als auch eine flächenbeanspruchende Niederschlagswasserentsorgungslösung für die Bauflächen kommt nicht in Betracht.

Das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen und schadlos zu entsorgen. Eine konkrete Entwässerungslösung ist im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## **Energie und Kommunikation**

### Elektroenergieversorgung

Für die Stromversorgung stehen vorhandene Kabelanlagen in den angrenzenden Straßen zur Verfügung. Um die Gebietserschließung zu sichern, wird im GE und im SO jeweils eine eigene Trafostation errichtet, die in der Planzeichnung eingetragen ist.

### Info-Kabel / Telekommunikation

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Lage im Stadtgebiet ist davon auszugehen, dass die Erschließung hinsichtlich Telekommunikations- und Info-Kabel durch Anschlussmöglichkeiten in den umliegenden Straßen gesichert werden kann.

Im Bereich der F.-Ebert-Straße befindet sich Leitungsbestand (LWL Kabel / FTTH) unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Bestand möglich. Diese Anlage ist in Betrieb und bei Baumaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, d.h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen.<sup>14</sup>

### Gasversorgung

Ein Anschluss des Gebiets an das öffentliche Gasnetz ist nicht vorgesehen.

Das Gebiet wird im Süden durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hochdruck-Gasleitung 124c HD St DN 80 (1972) gequert. Außerdem befindet sich im Bereich der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Sonderkundenregelanlage SK-R 118 (IMO Leipzig).

Es ist ein Schutzstreifen von 10 m (beidseitig je 5 m) einzuhalten.<sup>15</sup>

Um die geplante Bebauung und Nutzung entsprechend anpassen zu können, wurde der genaue Verlauf der Gasleitung neu eingemessen. Der Schutzstreifen wurde als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Hier sind ausschließlich befestigte Verkehrsflächen und Grünflächen geplant. Im Bereich des GE soll die Gasleitung künftig unter der Verkehrsfläche einer Gebäudedurchfahrt verlaufen.

### Fernwärme

Öffentliche Fernwärmeleitungen im Eigentum und in Zuständigkeit der SWM sind sowohl in der Friedrich-Ebert-Straße als auch im Gübser Weg aus dem Biomasse-Heizkraftwerk vorhanden. Die Fernwärmeleitung kreuzt im Süden die geplante Zufahrt zum Gübser Weg. Auch in diesem Bereich wurde der erforderlichen Schutzstreifen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers nachrichtlich eingetragen.

Für das REWE-Gebäude ist kein Anschluss gewünscht; für das Gewerbegebäude kann diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden.

---

<sup>14</sup> Stellungnahme SWM vom 14.03.2022 zum Vorentwurf.

<sup>15</sup> Stellungnahme SWM vom 14.03.2022 zum Vorentwurf.

### **3.6 Abfallentsorgung**

Die vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsstraßen entsprechen den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) und können von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

Nach § 5 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung unterliegen Eigentümer von gewerblich / industriell genutzten Grundstücken dem Anschluss und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandenen öffentlichen Straßen zu leeren, wobei die Abfallwirtschaftssatzung nach § 22 zu beachten ist.

Private Zufahrtswege bzw. Privatgrundstücke werden von Fahrzeugen der Abfallentsorgung nur befahren, sofern Fahrrechte für kommunale und private Abfallentsorgungsunternehmen dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert sind und sie den Forderungen gemäß Vorschrift 43 und 44 der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) entsprechen. Die Abfallbehälterstandplätze gewerblicher Grundstücke stimmt der Anschlusspflichtige Grundstückseigentümer i.R.d. Freiflächenplanung mit dem SAB ab.

Stellflächen für die Abfallbehälter befinden sich in den Gebäuden.

Die Behälter werden am Entsorgungstag zur Abholung auf dem Gelände an geeigneter Stelle bereitgestellt.

Aufstellflächen für Wertstoffcontainer können aus Platzgründen im Geltungsbereich nicht angeordnet werden, sollen aber östlich des Plangebiets im Bereich des LIDL-Toom-Parkplatzes hergestellt werden. So ist die Erreichbarkeit für alle Kunden der Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich sowie für die Anwohner gesichert. Der Standort und dessen Größe sind im städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

## II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee/Friedrich-Ebert-Straße“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich günstige Entwicklung auf einer innerstädtischen Brache. Mit der geplanten modernen Bebauung und Gestaltung des Gebiets und einer ansprechenden Begrünung wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und ein städtebaulicher Missstand in zentraler Lage beseitigt.

Auf der Gewerbebrache östlich der Friedrich-Ebert-Straße soll durch die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes (REWE) als Standortverlagerung des derzeit westlich der Friedrich-Ebert-Straße befindlichen Marktes eine städtebaulich sinnvoll platzierte und ansprechende Nachnutzung entstehen.

Der im Süden der Fläche geplante Neubau eines Gewerbegebäudes, das für kleinteilige gewerbliche, gastronomische und Dienstleistungsnutzungen sowie ggf. kleinteiligen Einzelhandel Platz bieten soll, komplettiert das Angebot für die Menschen im Einkaufsbereich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Ansiedlungen an einem infrastrukturell günstigen Standort geschaffen. Die Erreichbarkeit ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr, den fußläufigen und den Radverkehr gegeben. In der Nähe befinden sich ausreichende ÖPNV-Angebote. Mit Inbetriebnahme der Einrichtungen wird ein entsprechendes motorisiertes Verkehrsaufkommen sowie auch ein vermehrter Fuß- und Radverkehr initiiert. Dem wird mit der Ausstattung der Verkehrsanlagen im Gebiet Rechnung getragen. Mit der Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße und an die Berliner Chaussee über Verkehrsflächen der östlich gelegenen Einzelhandelsbereiche sowie über den Gübser Weg ist der Geltungsbereich ausreichend erschlossen.

Durch das Gebiet sind barrierefreie, Fuß- / Radwegeverbindungen möglich, die wichtige Anschlüsse an die umliegenden Verkehrsflächen mit den ÖPNV-Haltestellen und die Durchwegung des Plangebiets sichern. Das sind z.B. die Gehwege entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der Berliner Straße und dem Gübser Weg sowie im Süden des Plangebiets die Einbindung des Radwegs Gübser Weg.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

##### 4.2.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

##### Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet SO „Einzelhandel“ festgesetzt. Im Sondergebiet SO sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup>
- Anlagen und Nutzungen für gastronomische Zwecke mit einer Fläche von max. 100 m<sup>2</sup>
- private Verkehrsflächen mit Anlieferzufahrt
- PKW-Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Fahrrad-Stellplätze
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die mit den festgesetzten Nutzungen im Zusammenhang stehen, sind auch ohne gesonderte Festsetzung im Sondergebiet zulässig.

Im Gebäude des Einkaufsmarktes ist eine öffentliche Toilettenanlage vorzusehen, die zu den Marktöffnungszeiten betrieben wird. Das ist im Städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zu regeln.

## 4.2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden außerhalb des Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Gewerbegebietsflächen i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In den Gewerbegebieten zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, um der entsprechenden Nachfrage gerecht zu werden.

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Ausnahmevoraussetzung ist, dass die Sportanlage einem gewerblichen Zweck dient (z.B. Fitness-Park, Trampolin-Park) und der Sport innerhalb eines Gebäudes stattfindet. Ballspielplätze, Tennisplätze o.ä. sind nicht zulässig. Grund dieser Regelung ist, dass Sportarten mit sehr hohem Flächenverbrauch, der zu Lasten der vermarktbareren Gewerbefläche gehen würde, nicht konform mit den städtebaulichen Zielen sind. Hier ist auch die Nähe zum Industriegebiet ein kritischer Aspekt im Hinblick auf Sportstätten im Freien.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ‚Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke‘ sowie ‚Vergnügungsstätten‘ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können zu Einschränkungen für die bzw. zu Konflikten mit den geplanten gewerblichen Nutzungen (insbes. Bebauungsdichte, Verkehr und Immissionen) führen.

Vorrangiges städtebauliches Ziel im Geltungsbereich ist die Schaffung von Gewerbeflächen für Betriebe mit kleinem bis großem Flächenbedarf.

Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen

In Gewerbegebieten wären Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe allgemein zulässig, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen sind.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sollen jedoch Einzelhandelsbetriebe sein, die erkennbar im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und diesem untergeordnet sind.

Das betrifft zum einen mehr oder weniger unselbstständige Verkaufsstätten, die der Versorgung der Mitarbeiter eines Betriebes für den beschränkten, kurzfristigen Bedarf und den sofortigen Verbrauch dienen (z.B. Pausenversorgung, Kantine).

In im betrieblichen (funktionalen) Zusammenhang stehenden unselbstständigen Verkaufsstätten können ausschließlich solche Produkte verkauft werden, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt worden sind (z.B. Werksverkauf).

Auf dem Wege der Befreiung können auch Kioske mit geringer Verkaufsfläche (bis 100 m<sup>2</sup>) und einem Warenangebot für einen beschränkten kurzfristigen Bedarf zugelassen werden, wenn diese nicht einem bestimmten ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind (selbstständige Einzelhandelsbetriebe).

Kioske können als kleine Versorgungsstützpunkte den in den Arbeitspausen zu erfüllenden Bedarf für die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen decken. Ihre städtebauliche Bedeutung ist im Hinblick auf den Schutz des sonstigen Einzelhandels und der Nachbarschaft marginal.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Somit sind folgende Nutzungen in den Gewerbegebietsflächen zulässig:

Allgemein zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Autozubehör)
- Läden bis zu einer Größe von max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ("Magdeburger Laden" gem. Magdeburger Märktekonzept) in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Apothekerwaren, Drogeriewaren, Blumen, Papier- und Schreibwaren

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

#### **4.3.1 Grundflächenzahl**

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

§ 17 BauNVO regelt die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete. Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Dieses Maß kann überschritten werden, wenn:

- städtebauliche Gründe es erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilig Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur baurechtlichen Absicherung der genannten Nutzungen wird sowohl im sonstigen Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für gewerbliche Bauflächen.

Die Nutzung des Geländes als Einzelhandels- und Gewerbebestandort mit den erforderlichen Stellflächen und Fahrgassen erzeugt einen entsprechenden Flächenbedarf, der die Grundflächenzahl von mind. 0,8 erforderlich macht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, weil der Überbauungsgrad (Brachfläche, Versiegelungen) bereits jetzt besteht (Vorbelastung) und die ehemaligen Bauflächen an gleicher Stelle ersetzt werden. In diesem von den ehemaligen Nutzungen geprägten Bereich werden durch die Neubebauung die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht negativ beeinträchtigt. Die Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache wirkt sich sogar i.S.d. Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes positiv auf das Arbeits- und Wohnumfeld sowie auf die Umwelt aus.

Die nicht für die Bebauung, Stellflächen und Fahrgassen benötigten Flächen werden als Grünflächen gestaltet. Zusätzlich werden als ausgleichende und gestalterische Maßnahme im Bereich der PKW-Stellplatzanlagen und auf den Freiflächen Laubbäume gepflanzt.

Zudem wird der erforderliche Überbauungsgrad durch die Festsetzung des Gründachanteils von 80% ausgeglichen.



### 4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Bebauungsplangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten gem. § 20 BauNVO können Gebäudehöhen, insbesondere bei Sonder- und Hallenbauten, allerdings nicht immer eindeutig bestimmt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe in m über DHHN 92 (NHN) festgesetzt.

Die Bezugshöhe im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 wird mit 45,50 m DHHN festgelegt. Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

- SO „Einzelhandel“ (REWE): 10 m über der Bezugshöhe
- Gewerbe: 20 m über der Bezugshöhe

Für den REWE-Markt soll ein Werbepylon im Bereich der Zufahrt Berliner Chaussee aufgestellt werden. Diese Lage wird vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erfasst und daher nicht dargestellt. Der erforderliche Regelungsbedarf ist im städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

### 4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12, 14 BauNVO sowie der BauO LSA. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die untere Verkehrsbehörde verweist in ihrer Stellungnahme vom 12.08.2020 darauf,

- dass 3 % der Pkw-Stellplätze nach DIN 18025-1 als Behindertenstellplatz gestaltet sein müssen, diese sind in der Nähe von barrierefreien Zugängen anzuordnen
- Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Verkaufs-/Nutzfläche (1 Stellplatz / 10-20m<sup>2</sup> VNF).
- Der Stellplatzbedarf kann durch eine gute ÖPNV-Anbindung um bis zu 30% gemindert werden

Für die geplanten Nutzungen sind PKW-Stellplätze in der entsprechenden Anzahl für Kunden, Gäste und Mitarbeiter herzustellen. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt.

#### Stellplätze Sondergebiet SO

Unter Anwendung des o.g. Schlüssels wird hier 1 Stellplatz / 15 m<sup>2</sup> VNF angesetzt. Bei 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich ein Erfordernis von 107 Stellplätzen, davon 4 Behindertenstellplätze.

Der Plan weist im SO insgesamt 177 PKW-Stellplätze einschließlich 4 Behindertenstellplätzen aus. Darüber hinaus sind 10 Fahrradstellplätze vorgesehen.

#### Gewerbegebiet

Da der Bereich des festzusetzenden Gewerbegebiets nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst ist und auch die konkreten Nutzungen derzeit noch nicht bekannt sind, wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

#### Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

### 4.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Diese Abgrenzung ist im vorliegenden Plan nicht erforderlich.

## 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

### Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht in diesem Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

### Baugrenzen

Die Baugrenze im Sondergebiet SO umschreibt das konkret geplante Gebäude (REWE) einschließlich der Vordächer. Die Abstände der Baugrenze von der Grundstücksgrenze gewährleisten die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

Im Gewerbegebiet umgibt die Baugrenze das mögliche zu errichtende Gewerbegebäude. Um hier eine optimale Nutzfläche herstellen zu können, kann das mehrgeschossige Gebäude in den Obergeschossen über die Zuwegung zwischen dem SO und der Friedrich-Ebert-Straße in der Fläche ausgedehnt werden. In diesem Fall ist eine Durchfahrt mit einer Mindesthöhe von 3,5 m auszubilden.

Nebenanlagen (z.B. Trafo, Werbeanlagen, Einfriedung) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 4.5 Verkehrserschließung

### 4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Öffentliche Verkehrsflächen sind die Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße zwischen der privaten Flurstücksgrenze und der Fahrbahn sowie die Anbindung an den Gübser Weg im Teilbereich des Straßenflurstücks 871/40 (jeweils Überfahung des Gehwegbereichs).

Die Anbindung an den Gübser Weg wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Unterbrochen wird diese durch den querenden Fuß-/Radweg (Kanonenbahn), der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird.

Die künftigen Eigentumsverhältnisse, Baulasten und Unterhaltungspflichten sind zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und den Investoren zu regeln.

Die sonstigen privaten Fahr- und Bewegungsflächen liegen innerhalb der Bauflächen und werden nicht gesondert als private Verkehrsflächen ausgewiesen. Für den Bereich des SO sind die privaten Verkehrs- und Bewegungsflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich.

### 4.5.2 Verkehrsanbindung und Verkehrsführung

#### **Verkehrsuntersuchung**

Mit dem Ziel der Ermittlung der verkehrlichen Wirkungen und der Prüfung der Leistungsfähigkeit der Erschließung des Plangebiets von der Friedrich-Ebert-Straße bzw. der Berliner Chaussee aus durch den Vollzug der Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 255-3.1 wurde die Erstellung

eines Verkehrsgutachtens beauftragt.<sup>16</sup> Dieses wurde unter Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung aktualisiert.<sup>17</sup> Die nachfolgenden Aussagen stützen sich dabei auf das aktualisierte Gutachten von 2023.

Auf Basis von Verkehrszählungen, einer gebietsspezifischen Verkehrsprognose sowie einer allgemeinen Verkehrsprognose wurde das im Jahr 2030 zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße einschließlich der Auswirkungen auf deren Knotenpunkt ermittelt. Aussagen zur Methodik der Analyse und Prognose sind der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen.

Die Ermittlung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde für das SO (REWE) und das Gewerbe getrennt vorgenommen.

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebiets wurden bezüglich der Anbindung an die Berliner Chaussee und an die Friedrich-Ebert-Straße unterschiedliche Varianten hinsichtlich der Nutzung und der Abbiegeverhältnisse geprüft. Die Knotenpunkte und Anbindungsmöglichkeiten wurden hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit geprüft und nach den Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) bewertet, wobei QSV A die beste und QSV F die schlechteste Stufe ist.

Im Ergebnis gibt der Gutachter folgende Empfehlungen und Wertungen zur Verkehrsorganisation:

- zweiseitige Erschließung des Areals über die Friedrich-Ebert-Straße und die Berliner Chaussee; zwei vollwertige Zu- /Ausfahrten ermöglichen die Zu- und Abfahrt auf jeweils kürzestem Weg
- dadurch wird der Knotenpunkt Berliner Chaussee/ Friedrich-Ebert-Straße entlastet, wobei die Gefahr von Schleichverkehr über das Gelände als gering eingeschätzt wird
  
- bestehende Anbindung Friedrich-Ebert-Straße:
  - die Anbindung wird vorfahrtgeregelt ausgebildet
  - für Linksabbieger würde auf der Friedrich-Ebert-Straße ein Aufstellbereich erforderlich (leistungsfähig mit Qualitätsstufe D), ein vollwertiger Linksabbiegestreifen ist nicht notwendig
  - alternativ ist das Linksabbiegen zu untersagen (leistungsfähig mit Qualitätsstufe C)<sup>18</sup>
  
- bestehende Anbindung Berliner Chaussee:
  - die Anbindung ist vorfahrtgeregelt mit Linksabbiegespur ausgebildet
  - unabhängig von der Ausbildung der Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße bleibt die Einmündung Berliner Chaussee leistungsfähig mit Qualitätsstufe B
  - bei Signalisierung der Anbindung würde ebenfalls die Qualitätsstufe B erreicht
  
- Knotenpunkt Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße:
  - Die durch den Vollzug des Bebauungsplans initiierten zusätzlichen Verkehre haben kaum Einfluss auf den signalisierten Knotenpunkt, er bleibt leistungsfähig mit Qualitätsstufe C

<sup>16</sup> BERNARD Gruppe ZT GmbH: Bauvorhaben Friedrich-Ebert-Straße in Magdeburg, Verkehrsuntersuchung, 04.11.2021

<sup>17</sup> BERNARD Gruppe ZT GmbH: Bauvorhaben Friedrich-Ebert-Straße in Magdeburg, Verkehrsuntersuchung, 19.01.2023

<sup>18</sup> Gemäß Aussage der Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 22.09.2021 ist das Linksabbiegen in das Plangebiet von der Friedrich-Ebert-Straße aus nicht möglich.

### Berücksichtigung der Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung im Bebauungsplan

Den Empfehlungen des Gutachters wird gefolgt, indem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwei verkehrliche Anbindungen festgesetzt werden.

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans können jedoch folgende Konflikte nicht gelöst werden:

1. Die Friedrich-Ebert-Straße selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Prüfung und Entscheidung der Variante „Aufstellfläche oder Untersagung Linksabbieger“ von der Friedrich-Ebert-Straße aus obliegt der Verkehrsbehörde bzw. der nachgeordneten verkehrsrechtlichen Anordnung. Da aber beide Varianten entsprechend leistungsfähig sind, ist die Erschließung auf der Ebene des Bebauungsplans dennoch gesichert.
2. Die Aus-/Einfahrt nach Osten zum Anschlusspunkt Berliner Chaussee führt den Ziel-/Quellverkehr des Bebauungsplangebiets über private Grundstücke Dritter, die auch nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst sind. Dieser Konflikt ist lösbar, indem der Vorhabenträger ein Wege-recht für die Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Baulast im Baulastenverzeichnis oder Dienstbarkeit im Grundbuch der benötigten Privatgrundstücke ein-tragen lässt. Eine dieser Möglichkeiten zur Gewährleistung der Anbindung an die Berliner Chaus-see muss vor Satzungsbeschluss umgesetzt sein, da ansonsten die Erschließung des Geltungs-bereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 nicht gesichert wäre.

Die Planungen des Investors für den REWE-Markt sehen eine mehrfache Erschließung des Geltungs-bereichs mit Anbindung an die umgebenden öffentlichen Straßen wie folgt vor:

- im Norden: Anbindung an die Berliner Chaussee über die bestehende und künftig einschließlich Lichtsignalanlage auszubauende Lidl / Toom- Ein- und Ausfahrt (Kunden- und Mitarbeiterverkehr sowie der gesamte Lieferverkehr)
- im Westen: Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße über die vorhandene Ein- und Ausfahrt (Kun-den- und Mitarbeiterverkehr, Anlieger Gewerbegrundstück)
- im Süden: Anbindung an den Gübser Weg über eine neu zu bauende Ein- und Ausfahrt (Kunden- und Mitarbeiterverkehr)

### **Änderungsantrag Stadtratsfraktion September 2023**

#### Ergänzung Zu-/Abfahrt Gübser Weg

Mit dem Änderungsantrag einer Stadtratsfraktion vom 21.09.2023 wurde u.a. gefordert, dass eine Zu-fahrt zum zukünftigen REWE-Markt vom Gübser Weg aus ermöglicht werden soll.

Dem wurde gefolgt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde um die An-bindung an den Gübser Weg als dritte Zufahrt zum Plangebiet, ausschließlich für PKW, erweitert.

#### Verbesserung Verkehrssicherheit Anbindung ,Berliner Chaussee

Weiterhin soll die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für Fußgänger und Radfahrende im Einfahrts-bereich zu den Lidl- und Toom- Märkten an der Berliner Chaussee verbessert und für andere Verkehrs-teilnehmer, insbesondere längere LKW, die Ein-/ Ausfahrtsituation von und zur Berliner Chaussee ver-bessert werden.

Diese Ein-/Ausfahrt liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Regelungen können demnach diesbezüglich hier nicht getroffen werden.

Zwischen dem Investor und der Stadt wurde im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ebenda fest-gelegt, dass diese Anbindung ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet wird.

Damit wurde dem o.g. Änderungsantrag entsprochen.

Die ebenfalls geforderte Verbesserung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit des Knotens Gübser Weg / Friedrich-Ebert-Straße steht nicht im Sachzusammenhang und ist nicht Gegenstand des Bau-ungsplans.

### 4.5.3 Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der anzubindenden Ziele (z.B. Haltestellen ÖPNV) und Verknüpfungspunkte zwischen den Verkehrsflächen und Wegen an den Plangebietsgrenzen ist die Durchwegung des gesamten Geltungsbereichs auch für Fußgänger und Radfahrer, möglichst barrierefrei, zu gewährleisten.

#### Ost-West-Wegeverbindung nördlich Gübser Weg

Nördlich begleitend zum Gübser Weg und südlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 355-3.1 verläuft ein ausgebauter öffentlicher Fuß-/Radweg bis zur Anbindung an die straßenbegleitenden Gehwege an der Friedrich-Ebert-Straße (sog. „Kanonenbahn“). Dieser kreuzt die Zufahrt vom Gübser Weg zum Plangebiet. Im Zuge der nachgeordneten verkehrsrechtlichen Anordnung ist der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern entsprechend Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse verschwenkt dieser Weg etwa mittig der südlichen Geltungsbereichsgrenze nach Süden. Nun wurde seitens der Landeshauptstadt Magdeburg angeregt, den vorhandenen Geh-/Radweg im Zuge der Umsetzung der Planinhalte geradeaus über das derzeitige Privatgrundstück zu führen. Im Bebauungsplan wurde diese Trasse mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit auf einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Im Hinblick auf die Baulast und die Verkehrssicherungspflicht ist später eine Grundstücksteilung und Eigentumsübergang an die Landeshauptstadt Magdeburg vorzusehen.

#### Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen Berliner Chaussee und Gübser Weg

Derzeit bestehen öffentlich genutzte Wegebeziehungen zwischen der Berliner Chaussee und dem Gübser Weg östlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1.

Insbesondere zu den Laden-Öffnungszeiten sowie zu Veranstaltungen in der MDCC-Arena werden diese Laufwege, die nicht als offizielle Wegerechte im Baulasten- oder Grundbuchverzeichnis eingetragen sind, von „Jedermann“ gerne benutzt.

Aus Sicht der Verkehrsplanung sind diese fußläufigen Verbindungen jedoch für die Stadtteile „Brückfeld“ und „Berliner Chaussee“ wichtig und sollten erhalten werden. Eine barrierefreie, durchgehende Wegeverbindung für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger / Radfahrer) zu den südlich gelegenen Radwegen sollte daher geschaffen werden.<sup>19</sup>

Unter Bezugnahme auf die o.g. analogen Aussagen zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung an die Berliner Chaussee ist eine Sicherung derartiger Verbindungen mit dem Planungsinstrument eines Bebauungsplans nur möglich, wenn diese innerhalb seines Geltungsbereichs liegen.

Das ist hier nicht der Fall.

### 4.6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans können Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden. Hierbei sind die jeweils Begünstigten anzugeben.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen.

Die im Geltungsbereich neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsmedien dienen ausschließlich der Gebietsversorgung. Dafür ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich.

Das SO wird von einer vorhandenen Hochdruck-Gasleitung. In der Breite des Schutzstreifens von 10 m wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers festgesetzt.

Des Weiteren wird im Süden des SO ein weiteres Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, um hier die Weiterführung (Umverlegung) des Geh-/ Radwegs Gübser Weg zu ermöglichen.

<sup>19</sup> Stellungnahme untere Verkehrsbehörde vom 12.08.2020.

## **4.7 Grün- und Freiflächen**

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Begrünungsmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Grünflächen werden als solche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur im Süden als künftige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf den Baugrundstücken erfolgen derartige zeichnerische Festsetzungen nicht, die Anordnung der Grünflächen ist aber im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Sie sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

Das Konzept der Grünordnung sieht den Erhalt einzelner Bäume auf dem Grundstück vor, soweit dies mit den geplanten Nutzungen vereinbar ist. Notwendige Fällungen sind durch Neupflanzungen im Geltungsbereich zu ersetzen. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind entsprechend festgesetzt.

Die Dachflächen der Gebäude werden, soweit sie nicht für technische Aufbauten (Lüftung, Kondensatoren etc.) benötigt werden, als extensiv begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer ausgebildet. Mit dieser Begrünung wird sowohl eine Abflussverzögerung bewirkt als auch die heimische Insektenfauna gestützt.

## **4.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **4.8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans zur baulichen Nutzung im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern. Einschlägige Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

### **4.8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden. Einzelne Bäume werden mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZV zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

### **4.8.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder im Sinne der Kompensation als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Kompensationserfordernisse i.S.d. Eingriffsregelung ergeben sich im vorliegenden Plan nicht, da die Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Im Geltungsbereich befinden sich jedoch Bäume, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt unterliegen und bei Vollzug der Planung nicht erhalten werden können. Aufgrund der jeweiligen Standorte der Bäume können von den im Gebiet vorhandenen 44 Bäumen lediglich 4 Bäume erhalten bleiben. Folglich müssen 40 Bäume gefällt werden.

Zur Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das „Berechnungsmodell zur Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen (nach WESTHUS 2007, verändert)“ angewendet. Demnach ist für zu fällende Bäume je angefangenen 50 cm Stammumfang ein Baum als Ersatz zu pflanzen. Je nach Vitalität werden für Bäume mit Vitalitätsstufe 2-3 ein Baum, für Bäume der Vitalitätsstufe 3 zwei sowie Vitalitätsstufe 3-4 drei Bäume in Abzug gebracht. Insgesamt errechnet sich somit eine erforderliche Ersatzpflanzung von 35 Bäumen (vgl. Anlage).

Zur Gliederung der Parkplatzflächen und als Baumgruppen auf den Freiflächen werden im Geltungsbereich insgesamt 44 heimische Laubbäume neu gepflanzt: 34 Bäume im Sondergebiet und 10 Bäume im Gewerbegebiet. Die Standorte sind sowohl im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Somit wird der Eingriff in den Baumbestand ausreichend kompensiert.

Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild sowie das Wohlbefinden der Menschen (Wohnumfeld) aus. In der Stadtlandschaft sind sie besonders als klimawirksame Elemente (Beschattung, geregelte Verdunstung, Rauigkeitselement, Luftfilterung) von Bedeutung. Naturschutzfachlich erfüllen die Baumpflanzungen Lebensraumfunktion für die Fauna (Nahrungs-, Brut- und Lebensstätten, Rückzugsbereiche), insbesondere für die Brutvogelfauna, für die langfristig neue potenzielle Habitatstrukturen und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden.

### Baumpflanzung Stellplatzanlagen

Mindestens je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzreihe entlang der südlichen Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans erhält keine Baumstandorte, da hier die Hochdruck-Gasleitung verläuft und Baumpflanzungen hier nicht möglich sind.

Bei der Auswahl der Baumarten zur Pflanzung auf PKW-Stellplatzanlagen ist darauf zu achten, dass keine Bäume mit einer Fruchtausbildung in Form von harten, großen Früchte oder Beeren verwendet werden. Die Baumarten sollen aus folgender Liste gewählt werden:

Tab. 1: Pflanzliste 1: Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe in m	Breite in m
Feld - Ahorn	<i>Acer campestre</i> ‚Elsrik‘	8 - 10	6
Rot - Ahorn	<i>Acer rubrum</i>	10 - 15	4 - 7
Spitz - Ahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Eurostar‘	12 - 15	6 - 8
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	15 - 20	7 - 9
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	5 - 8	3 - 5
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ‚Pauls scarlet‘	4 - 6	6 - 8
Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘	12 - 15	5 - 7
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflura</i>	9 - 12	5 - 6
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	6 - 12	4 - 7
Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	9 - 12	4 - 6

Es sind Pflanzqualitäten 3 x v., Stammumfang 16-18, mit hohem Kronenansatz zu verwenden. Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m<sup>2</sup>.

### Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Stadtklimas und zwecks Optimierung der Regenwasserrückhaltung auf den Bauflächen wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen:

- Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 10 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.

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

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 10 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Habitatverlust der Blauflügeligen Ödlandschrecke, sollen auf dem Dach des Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (REWE) 500 m<sup>2</sup> der Dachbegrünung als Trockenrasen entwickelt werden. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Mächtigkeit von 6-8 cm anzudecken. Es empfiehlt sich auf der Substratdecke eine Aufschüttung von sandigem und steinigem Material anzulegen. Auf dem Substrat sind charakteristische Pflanzen der Trockenrasengesellschaft (u.a. Mauerpfeffer und Fetthenne) zu etablieren.

### Fassadenbegrünung

Die südlichen Außenfassadenflächen des Gebäudes im Gewerbegebiet sind zum Gübser Weg hin ausgerichtet und vom Kreuzungspunkt Friedrich-Ebert-Straße / Gübser Weg aus gut zu sehen. Aus gestalterischen und klimatischen Gründen soll daher an diese Fassaden mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen bis zu einer Wuchshöhe von 10 m zu begrünt werden.

Für die Pflanzen sind am Gebäude Rank- und Kletterhilfen anzubringen. Bei der Auswahl und der Verankerung am Gebäude ist zu berücksichtigen, dass die Pflanzen bei einer geplanten Wuchshöhe bis zu 10 m ein entsprechendes Gewicht erreichen, das von der Konstruktion sicher zu tragen ist.

Eine Fassadenbegrünung entfaltet eine multifunktionale positive Wirkung auf Umwelt und Landschaft. Begrünte Fassaden tragen zur Verbesserung der Einbindung baulicher Anlagen in das Umfeld bei. Die Begrünung erzielt ebenso positive Wirkung auf das Kleinklima durch die geregelte Verdunstung der Pflanzen und die bremsende Wirkung auf Wind als Rauigkeitselement auf der Fassade. Weiterhin sind begrünte Fassaden auch Rückzugs- und Lebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel.

Im Planteil B des Bebauungsplanes wird dazu folgende textliche Festsetzung formuliert.

- Die nach Süden ausgerichteten Außenfassadenflächen des Gebäudes im GE sind mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Auswahl der Arten gemäß Pflanzliste in der Begründung hat so zu erfolgen, dass mind. 50% der Pflanzen eine Wuchshöhe von mind. 10 m erreichen können. Der Pflanzabstand der Kletterpflanzen beträgt bei Einzelpflanzung 1,5 m untereinander und bei Gruppierung von bis zu drei Kletterpflanzen max. 3 m untereinander. Das Pflanzquartier pro Pflanze beträgt 1 m<sup>2</sup>.

Folgende Artenauswahl steht hierfür zur Verfügung:

Tab. 2: Pflanzliste 2: Fassadenbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität	Wuchshöhe [m]
<b>KLETTERPFLANZEN</b>			
<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	5 - 7
<i>Campsis radicans</i>	Rote Klettertrompete	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	7 - 10
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	bis 20
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	6 - 8
<i>Hydrangea anomala petiolaris</i>	Kletter-Hortensie	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	5 - 7
<i>Lonicera in Sorten</i>	Geißblatt	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	3 - 5
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	8 - 10
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	8 - 12
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	8 - 15
<i>Wisteria in Sorten</i>	Glyzine	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	6 - 10
<i>Wisteria sinensis</i>	Chinesischer Blauregen	Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt	10



### **III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **5 Umwelt, Natur und Landschaft**

### **5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

#### **5.1.1 Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

#### Bebauungspläne der Innenentwicklung

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt, gelten abweichende Vorschriften. Bei Plänen mit einer Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup> kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden (§ 13 a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 3 BauGB).

Im Falle eines Plans, der eine Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> aufweist und dem § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unterfällt, ist mit einer Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig zu klären, ob erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Zu prüfen sind die in der Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Umweltmerkmale. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde zu entscheiden, ob das vereinfachte Verfahren weiter angewendet werden kann oder ob das Aufstellungsverfahren aufgrund dessen, dass Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht ausgeschlossen werden können, im Regelverfahren mit Umweltbericht weiter zu führen ist.

#### **5.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 255-3.1 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. (sh. Kap. 1.6)

Aufgrund der Größe der geplanten Grundfläche ist der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuwenden.

## **5.2 Eingriffsregelung**

### **5.2.1 Rechtsgrundlagen**

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplans stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen ist. Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

### **5.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung**

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

## **5.3 Baumschutz**

### **5.3.1 Baumschutzsatzung**

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg<sup>20</sup>, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

### **5.3.2 Anwendung auf die vorliegende Planung**

Sowohl für die Baufeldfreimachung als auch die Umsetzung der Planung können Baumfällungen nicht vermieden werden. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden bilanziert und textlich festgesetzt. (sh. Kap. 2 und Anlage 2)

Die Baufeldfreimachung (Abbruch Gebäude und die damit verbundene anteilige Gehölzbeseitigung) ist auf der Grundlage der Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde<sup>21</sup> im Herbst / Winter 2022 bereits erfolgt. Weitere Fällungen sollen nach Baurechtschaffung im folgenden Winterhalbjahr erfolgen.

Im Bebauungsplan wurden die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgesetzt, die im Zuge der Herstellung der geplanten baulichen Anlagen realisiert werden.

<sup>20</sup> Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009.

<sup>21</sup> Landesverwaltungsamt Sachsen – Anhalt, Ref. Naturschutz, Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung Neubau REWE und Gewerbe „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“ Magdeburg, Halle, 15.11.2022.

## **5.4 Artenschutz**

### **5.4.1 Rechtsgrundlagen**

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind, auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders und der streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitats wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

#### **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

## **Berücksichtigung auf der Vollzugsebene**

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **5.4.2 Bewertung im Plangebiet**

Auf Grund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Planungsabsichten wurde im vorliegenden Fall eine Kartierung zur Feststellung und Bewertung des vermuteten faunistischen Artenpotenzials (Artengruppe der Brutvögel, Heuschrecken und Reptilien) durchgeführt.<sup>22</sup>

Die Ergebnisse wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>23</sup> hinsichtlich der Verbotsbestände geprüft und Maßnahmen festgelegt, die in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen worden sind.

Beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt wurde ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gestellt, welche im November 2022 erteilt wurde.<sup>24</sup> Die Auflagen wurden in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag einbezogen und soweit wie möglich im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

---

<sup>22</sup> Fledermaus – Akustik, Büro für Fledermauskunde und Faunistik: Faunistische Erfassung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“, Landeshauptstadt Magdeburg, 06.10.2022.

<sup>23</sup> Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / F.-Ebert-Straße“, Magdeburg, März 2023.

<sup>24</sup> Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung: Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung, Halle, 15.11.2022

## **6 Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 wird in seinem Geltungsbereich Baurecht für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Gewerbe und Gastronomie auf einem brach liegenden innerstädtischen Gelände geschaffen.

Mit den konkreten geplanten Nachnutzungen innerstädtischer Brachflächen wird nicht nur dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, es werden vor allem auch städtebauliche Missstände beseitigt. Das ist besonders auch in Anbetracht der Nähe zur MDCC- und GETEC-Arena, die mit entsprechendem Besucherströmen frequentiert werden, von Bedeutung. Moderne Gebäude- und die Freiflächengestaltung sichern die architektonische und funktionale Einbindung in die Umgebung.

Mit den Festsetzungen von Baumstandorten im Plangebiet sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung wird die Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets gesichert.

### **6.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Aufgrund der Dichte der Nahversorger im Bereich Berliner Chaussee sowie deren parallelen Erweiterungsbestrebungen (Lidl) wurde zur Prüfung der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit frühzeitig eine Auswirkungsanalyse erarbeitet.<sup>25</sup> Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante neue Standort zur Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes mit dem Magdeburger Märktekonzept unter bestimmten Voraussetzungen vereinbart werden kann.

Der neue Standort, an welchem mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 Baurecht für die Errichtung des neuen Rewe-Marktes geschaffen werden soll, liegt derzeit außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereichs, grenzt aber südwestlich an den Nahversorgungsbereich „Berliner Chaussee“ an. Insofern ist eine Zuordnung zu diesem Nahversorgungsbereich denkbar.

I.V.m. den gleichzeitigen (inzwischen abgeschlossenen) Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten des Lidl-Marktes wurde ein worst-case-Szenario geprüft, das auch die Nachnutzung des REWE-Altstandortes berücksichtigt. Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass es zwar zu Auswirkungen auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet kommen wird, diese jedoch insgesamt als vertretbar eingestuft werden. Der neue REWE-Standort wird vor dem Hintergrund der Ausweitung des Nahversorgungsbereichs „Berliner Chaussee“ diesen zentralen Versorgungsbereich stärken.

(Auswirkungen sh. Kap. 2.1.1)

### **6.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Mit der Etablierung eines Einzelhandelsstandorts mit Gewerbe auf einer derzeit ungenutzten Gewerbebrache sind durch Liefer-, Kunden- und Mitarbeiterverkehr Auswirkungen auf die Verkehrsmengen und Verkehrsströme der umliegenden Straßen zu erwarten. Das ist insbesondere vor dem Hintergrund der Nähe der GETEC-Arena und der MDCC-Arena mit den dort stattfindenden Großveranstaltungen von Bedeutung. Die Verkehrsbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg hat daher frühzeitig ein Verkehrsgutachten gefordert, das inzwischen vorliegt.

Bezüglich detaillierterer Ausführungen und Auswirkungen wird auf das Kap. 4.5.2 bzw. auf die Verkehrsuntersuchung<sup>26</sup> verwiesen.

Zur Verbesserung der Verkehrsabläufe bei Großveranstaltungen im Bereich GETEC-Arena und MDCC-Arena wurde im Jahr 2011 eine „Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Wendeschleife der Straßenbahn südlich der Bundesstraße 1“ erarbeitet. Verschiedene Varianten der Straßenbahnwendeschleife mit streckenzugehörigen Haltestellen werden jedoch weiter untersucht werden. Derzeit liegt noch keine konkrete Planung vor, eine Straßenbahnanbindung mit Wendeschleife ist als langfristige Maßnahme vorgesehen.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zum vorhabenbezogenen B-Plan für ein Grundstück an der Friedrich-Ebert-Straße in Magdeburg-Cracau, Ludwigsburg, 12.12.2019.

<sup>26</sup> BERNARD Gruppe ZT GmbH: Bauvorhaben Friedrich-Ebert-Straße in Magdeburg, Verkehrsuntersuchung, 19.01.2023

<sup>27</sup> Stellungnahme Verkehrsbehörde Stadt Magdeburg, 12.08.2020.

## 6.4 Immissionsschutz

### 6.4.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

In der Rechtsprechung<sup>28</sup> heißt es dazu:

„Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls.“

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*
Gewerbegebiete (GE)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB*

\* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

### 6.4.2 Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

<sup>28</sup> BVerwG, Urteil vom 18.12.1990, AZ 4 N 6.88

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

#### Straßenverkehr

Relevante Verkehrslärmimmissionen gehen von den angrenzenden Straßen „Berliner Chaussee“ und der „Friedrich-Ebert-Straße“ aus.

Die Kreuzung der genannten Straßen befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs.

Lärmabschirmende Strukturen gibt es nicht.

#### Schieneverkehr

Schieneverkehrslärm (Bahn, Straßenbahn) ist kein relevanter Emittent im Planungsraum.

#### Gewerbelärm

Als Gewerbelärm einzuordnende Emissionen werden durch die in der Nachbarschaft vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Lebensmittel-Einzelhändler) erzeugt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine BImSchG - genehmigungsbedürftigen Anlagen.

#### Freizeitlärm

Westlich und südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich große Sportstätten (GETEC-Arena, MDCC-Arena). Zwar finden die Veranstaltungen im Inneren der Gebäude statt, dennoch sind infolge der Besucherströme und der Veranstaltungen an sich Lärmemissionen zu erwarten.-

Vom nördlich des Plangebiets befindlichen Freiflächen des Kindergartens zu erwartender Lärm ist als sozial adäquater Lärm hinzunehmen.

### **6.4.3 Immissionsrelevante Aspekte der Planung**

#### **Schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich**

Mit der Ausweisung des Sondergebiets und des Gewerbegebiets werden gemäß ihrer Zweckbestimmung keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant. Hierfür lassen sich keine besonderen Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes ableiten.

#### **Schutzbedürftige Nutzungen angrenzend an den Geltungsbereich**

Im näheren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. So grenzen unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich Wohngebäude und ein Kindergarten an. Weiter nördlich entlang der Berliner Chaussee befinden sich weitere Wohngebäude.

Westlich, südlich und östlich des Plangebiets befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen (SO „Sport“, SO „Einzelhandel“, Gewerbe, Verkehrs- und Grünflächen).

#### **zu erwartende Emissionen aus dem Geltungsbereich**

##### Verkehrslärm

Von den geplanten Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 sind insbesondere verkehrsbedingte Lärmwirkungen durch den Ziel- und Quellverkehr von Kraftfahrzeugen (z.B. Kunden- und Anlieferverkehr, Gewerbetreibende, Gastronomie und Besucher) sowie den PKW-Stellplatzanlagen zu erwarten. Einschränkend kann jedoch festgestellt werden, dass sich die zu erwartenden Emissionen aus den zulässigen Nutzungen im Plangebiet im Wesentlichen auf den weniger kritischen Tagzeitraum beschränken.

##### Gewerbe- und Freizeitlärm

Des Weiteren sind technische Anlagen, die sich i.d.R. auf den Dächern der Gebäude befinden (Lüftungen, Klimaanlage) als Emissionsorte zu beachten.

Sofern im Gewerbegebiet auch Veranstaltungen als relevante Einzelereignisse (z.B. i.V.m. Außengastronomie) geplant sind, sind diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesondert zu genehmigen.

#### 6.4.4 Schalltechnisches Gutachten

Im Sinne der rechtlichen Absicherung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.<sup>29</sup> Die Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Immissionsorte, die Berechnungen und Ergebnisse sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

In der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms wurden zwei Erschließungsvarianten betrachtet (sh. auch Kap. 0), die zu Verlagerungen der Ziel- und Quellverkehre zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Berliner Chaussee führen:

- Erschließungsvariante 1 = Prognosefall 1: Zulässigkeit Linksabbiegen von der F.-Ebert-Straße
- Erschließungsvariante 2 = Prognosefall 2: Nicht-Zulässigkeit Linksabbiegen von der F.-Ebert-Str.

Im Ergebnis wurden keine signifikanten Unterschiede festgestellt.

In der Nachbarschaft sind keine relevanten Änderungen der Verkehrslärmpegel i.S.d. 16. BImSchV zu erwarten. Ein Anspruch der Nachbarschaft auf besondere Schallschutzmaßnahmen ist nicht erkennbar. Für die im Gebiet zu errichtenden Gebäude und die damit beabsichtigten Nutzungen sind keine über den baulichen Mindestschallschutz hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

#### 6.4.5 Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf den Immissionsschutz

Unabhängig davon besteht das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen im Sinne der Lärmvorsorge. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden daher im Bebauungsplan auf der Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen.

- Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn, Büro- und ähnlichen Arbeitsräume) den Anforderungen gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2019) Kapitel 7.1 „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen. Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- In Betriebswohnungen müssen dem Schlafen dienende Räume mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 45 dB(A) nachgewiesen werden. Anderenfalls sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Die im Plan gekennzeichneten stationären technischen Anlagen im SO dürfen folgende Schalleistungen nicht überschreiten:
  - K Gas-Rückkühler Gewerbekälte-Verbundanlage: LWA=69,4 / 65,4 dB(A) Tag/Nacht
  - V VRV-Maschinen / Luftwärmepumpe: LWA=80/74 dB(A) Tag/Nacht
  - G Wetterschutzgitter für Außenluftansaugung und Fortluftausblas: LWA=51/51 dB(A) Tag/Nacht
  - W Außeneinheit Wärmepumpe Kassenbüro (AE KB) und Onlinestation (AE OL): LWA=69/69 dB(A) Tag/Nacht
- Die stationären technischen Anlagen auf dem Dach im SO 2 dürfen eine Schalleistung von LWA=73/58 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten. [Teil B, 3.4]
- Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 3.3. und 3.4 sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs (Baugrenze Bebauungsplan Nr. 265-1 und Allgemeines Wohngebiet an der Friedrich-Ebert-Straße 72) nachgewiesen werden kann, d.h. wenn die jeweiligen Immissionsrichtwerte um mind. 15 dB(A) unterschritten werden. [Teil B, 3.5]
- Anlieferungen mit LKW > 7,5 t sind nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig. [Teil B, 3.6]
- Der Betrieb der Freischank- bzw. Außengastronomiefläche ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht zulässig. [Teil B, 3.7]

Damit ist der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nachgekommen. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten.

<sup>29</sup> Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich Ebert-Straße“ Landeshauptstadt Magdeburg, Berlin, April 2023.



## 6.5 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Im Gebiet befinden sich aufgrund der ehemaligen und bestehenden baulichen Nutzungen keine natürlichen Böden mehr. Die Nachnutzung eines Altstandorts als Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

In den Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 herzustellen. Für Rasen ist die Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; in Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40-100 cm und für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

## 7 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Die Umsetzung der Planinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans obliegt dem Vorhabenträger. Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg ist diesbezüglich ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu schließen (siehe auch Kap. 1.4).

Zusätzlich zu den Festsetzungen ist in diesem Vertrag zu regeln:

- der Betrieb einer öffentlichen Toilettenanlage während der Marktöffnungszeiten des Einzelhändlers
- die Bereitstellung / Errichtung eines Wertstoffcontainer-Platzes auf dem östlich angrenzenden Parkplatz (Lidl / toom)
- Werbe-Pylon an der Zufahrt Berliner Chaussee (Lidl / toom)

Bezüglich der Erschließung / Anbindung an die Berliner Chaussee hat der Vorhabenträger ein Wege-recht für die Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Baulast im Baulastenverzeichnis oder Dienstbarkeit im Grundbuch der betroffenen Privatgrundstücke (Parkplatz LIDL/toom) eintragen zu lassen.

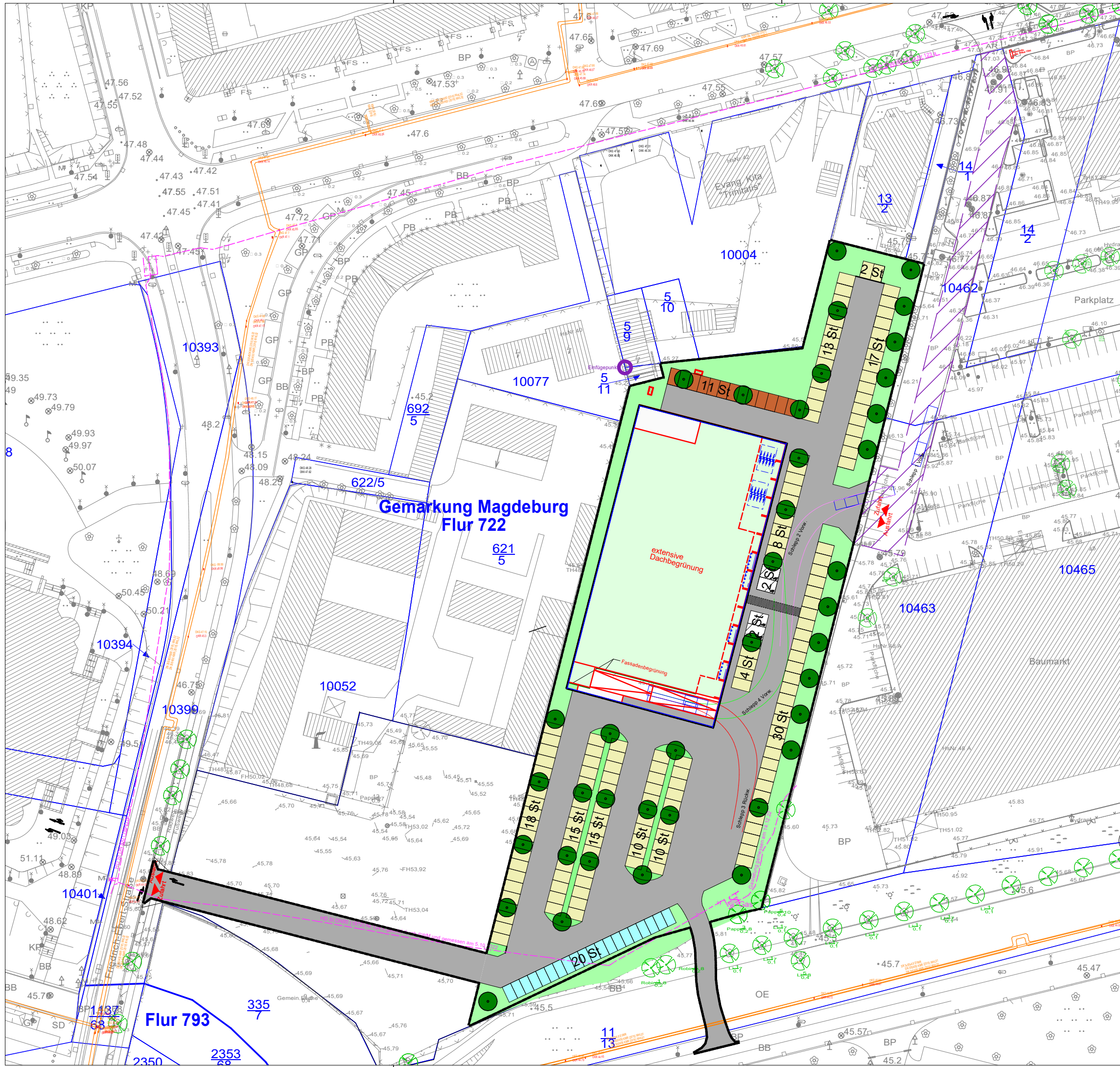
Neu herzustellende öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant.

Der Landeshauptstadt Magdeburg entstehen daher keine Herstellungs- und Folgekosten.

Im Süden des Plangebiets wird auf Wunsch der Stadt Magdeburg eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die künftig an die Stadt zu übertragen ist. Hier soll die Option gesichert werden, künftig den bestehenden Geh-/Radweg „Gübser Weg“ geradeaus weiter zu führen.

## 8 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung in m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Bauflächen</b>				
SO (GRZ 0,8)	12.329	9.863	2.466	67,6%
GE (GRZ 0,8)	5.473	4.378	1.095	30,0%
<b>Verkehrsflächen</b>				
Erschließungsstraßen (öffentlich)	86	86	-	0,5%
Erschließungsstraßen (privat)	134	134	-	0,7%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg (öffentlich)	16	16	-	0,1%
<b>Grünflächen</b>				
öffentlich	192	-	192	1,1%
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>18.230</b>	<b>14.478</b>	<b>3.752</b>	
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>	<b>100%</b>	<b>79%</b>	<b>21%</b>	



- Legende:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - Zufahrt zum Baugrundstück
  - Stellplätze 3,00m x 5,00m
  - Stellplätze 2,75m x 5,00m
  - Stellplätze 2,50m x 5,00m
  - Stellplätze Beh.
  - Fahrräder
  - Verkehrsfläche
  - Grün
  - Bäume Ersatzpflanzung  
Artenliste siehe auch Begründung Pkt. 4.8.3, Tabelle 1
  - Bäume zu erhalten
  - Gasleitung
  - Fernwärmeleitung
  - Fassadenbegrünung (Südseite Markt)  
Artenliste siehe auch Begründung Pkt. 4.8.3, Tabelle 2
  - extensive Dachbegrünung



**Kartengrundlage:**

Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Magdeburg  
Gemarkung: Magdeburg  
Flur: 722  
Masstab: 1:1000  
Vervielfältigungserlaubnis: © GeoBasis-DE / LVer mGeo LSA [ALKIS /09/2021, A 18/1 - 10159/ 09] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeoST

Digitale Stadtkarte: Landeshauptstadt Magdeburg, Vermessungsamt und Baurecht  
Vervielfältigungserlaubnis: AZ 62-431-62-0088/21

Vermessung: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Dirk Anskat  
Zur Viehwiese 1  
39108 Magdeburg  
ETRS 89  
Stand: April 2017/ September 2021/ Oktober 2023

**Objekt:**

**Neubau REWE + Gewerbe  
Berliner Chaussee  
39114 Magdeburg**

**Inhalt:**

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 255-3.1  
"Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße"**

**Plannr.:**

Maßstab: 1:1000

Gezeichnet: Fr. Kaufmann  
Datum: Juni 2024

Bauherr: Metro Administration GmbH & Co  
Grundbesitz KG  
c/o Wohnungs- Treuhand GmbH  
Triebstraße 3  
80993 München

Unterschriften/ Freigaben

**Bauherr**

Architekt: KUBUS GmbH  
Alexander- Puschkin- Straße 61a  
39108 Magdeburg  
Tel.: 0391 - 2892120  
Fax: 03212-2892120  
Mail: kontakt@kubus-info.de

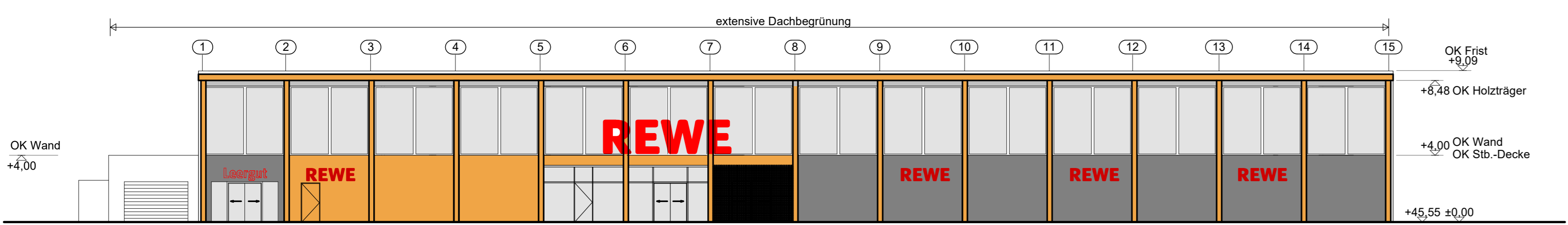
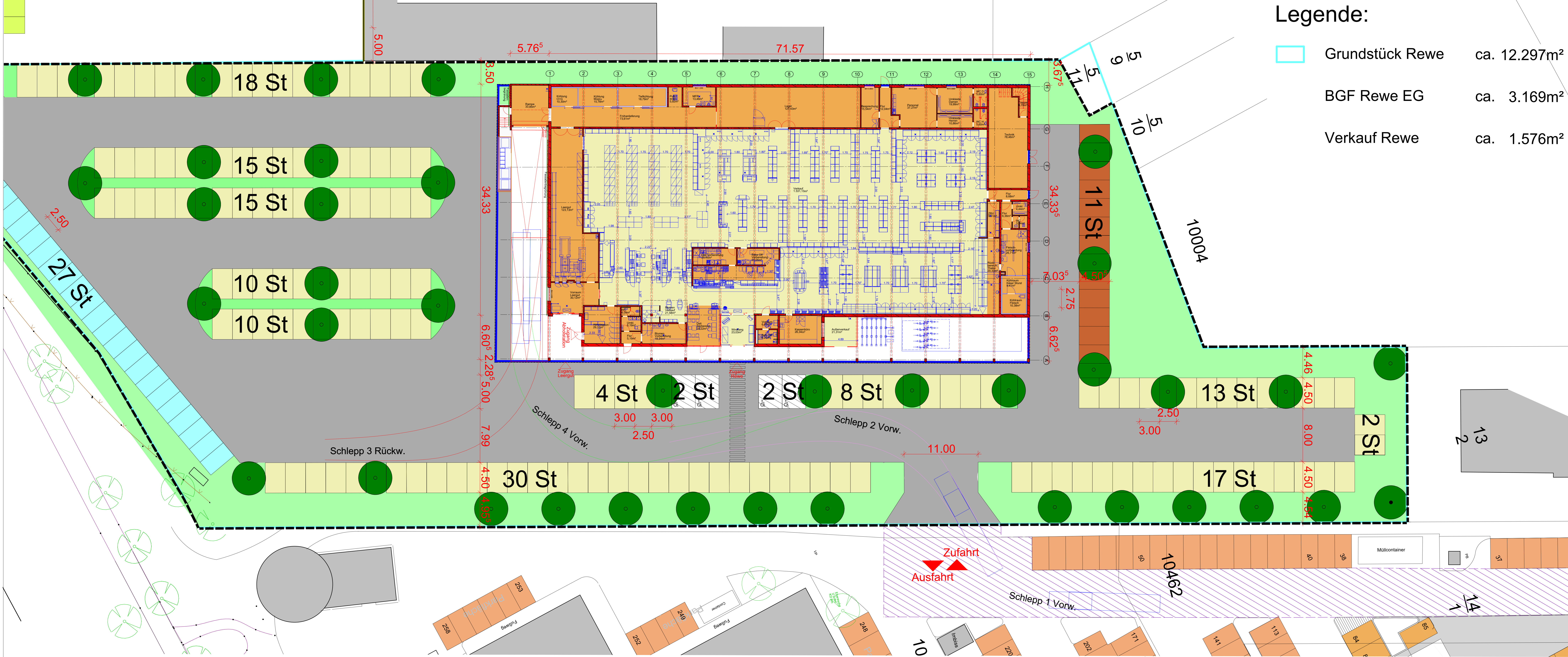
Unterschriften/ Freigaben

**Architekt**

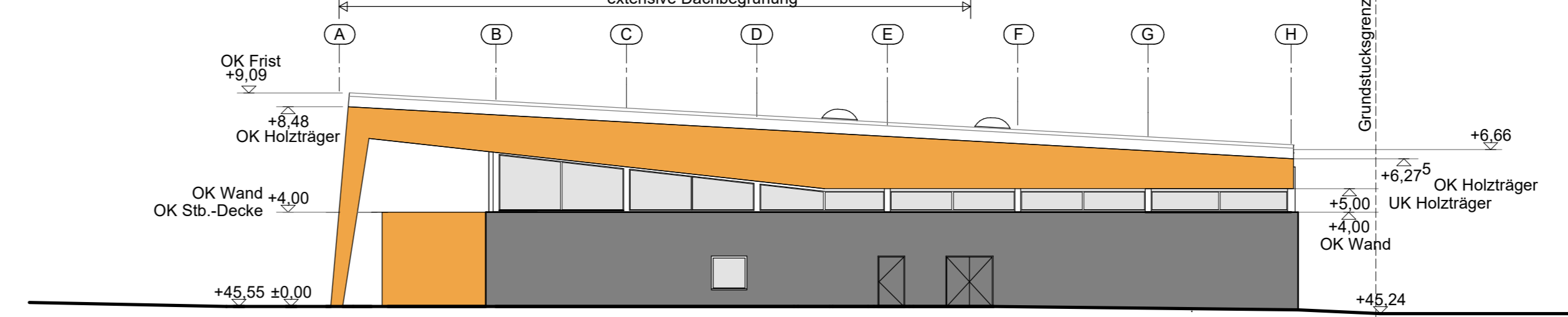


# Legende:

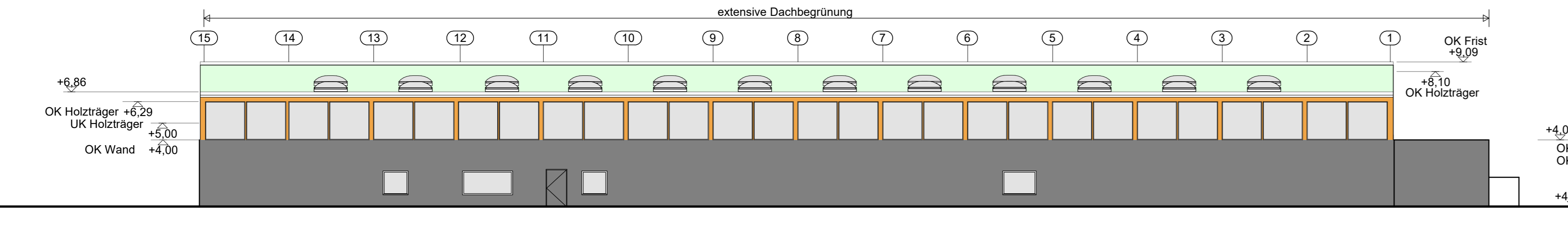
- Grundstück Rewe ca. 12.297m<sup>2</sup>
- BGF Rewe EG ca. 3.169m<sup>2</sup>
- Verkauf Rewe ca. 1.576m<sup>2</sup>



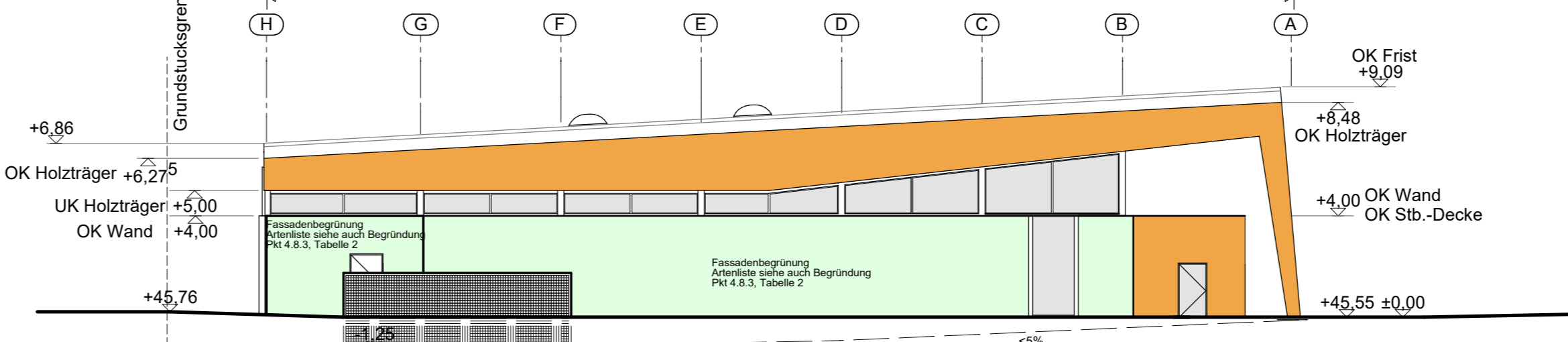
Ansicht Südost



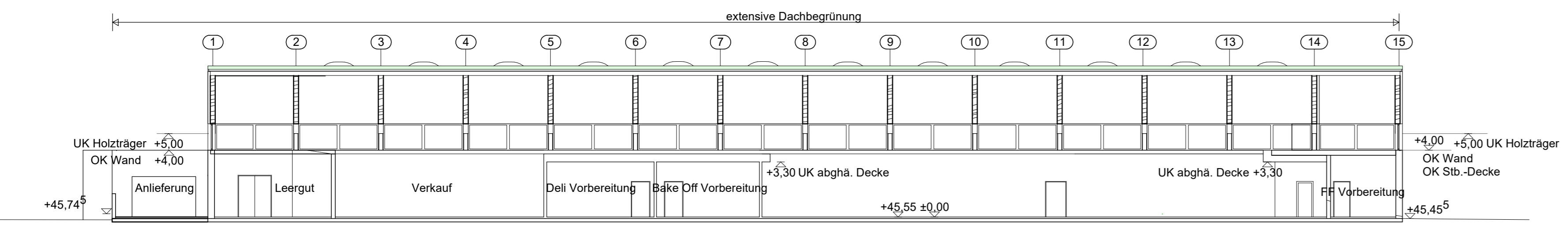
Ansicht Nordost



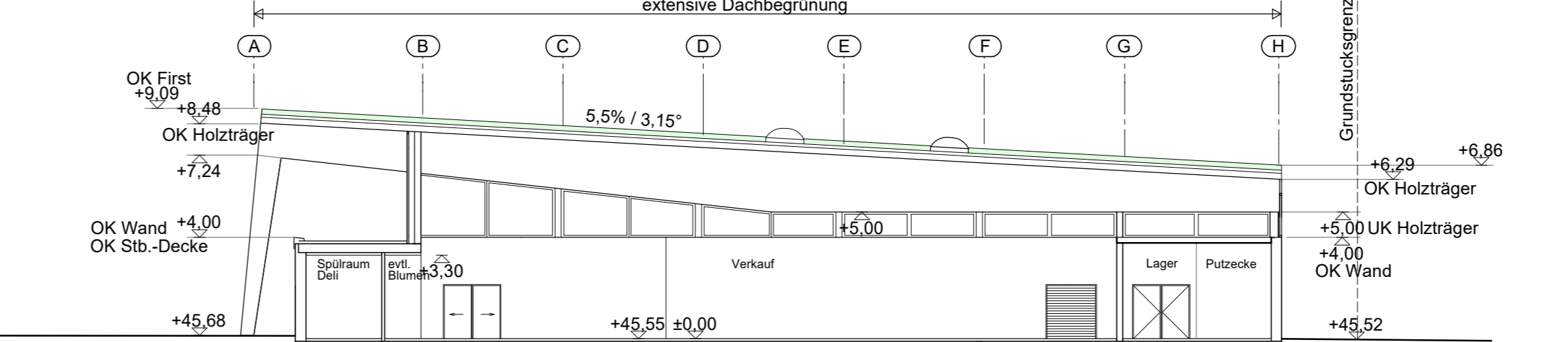
Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Längsschnitt



Querschnitt

**KEIN AUFMSSPLAN!**  
 Alle Maße sind am Bau zu prüfen!  
 Alle technischen sowie maßlichen Angaben sind von jeweiligen Planungsbüro bzw. der ausführenden Firma vor Ort auf Ihre Richtigkeit verbindlich zu prüfen und ggf. mit dem Projektierer Bau abzustimmen.  
 Diese Planung ist keine Ausführungsplanung für die Einrichtung und beinhaltet keine Fachplanung der Gewerke Elektrotechnik, Datentechnik, Sanitärtechnik, Heizungstechnik, Raumlufttechnik, Kältetechnik, Klimatechnik.  
 Diese Planung versteht sich vorbehaltlich Statik und Brandschutz!

Datum	Index	Änderung	Anmerkung	gez.
	①			Ka
	②			Ka
	③			Ka

**Neubau REWE + Gewerbe Berliner Chaussee 39114 Magdeburg**

**Objektplanung Entwurf Rewe**

Plan: Objektplanung 231219 Entwurf Rewe  
 Maßstab: 1:200  
 Gezeichnet: Fr. Kaufmann  
 Datum: 19.12.2023

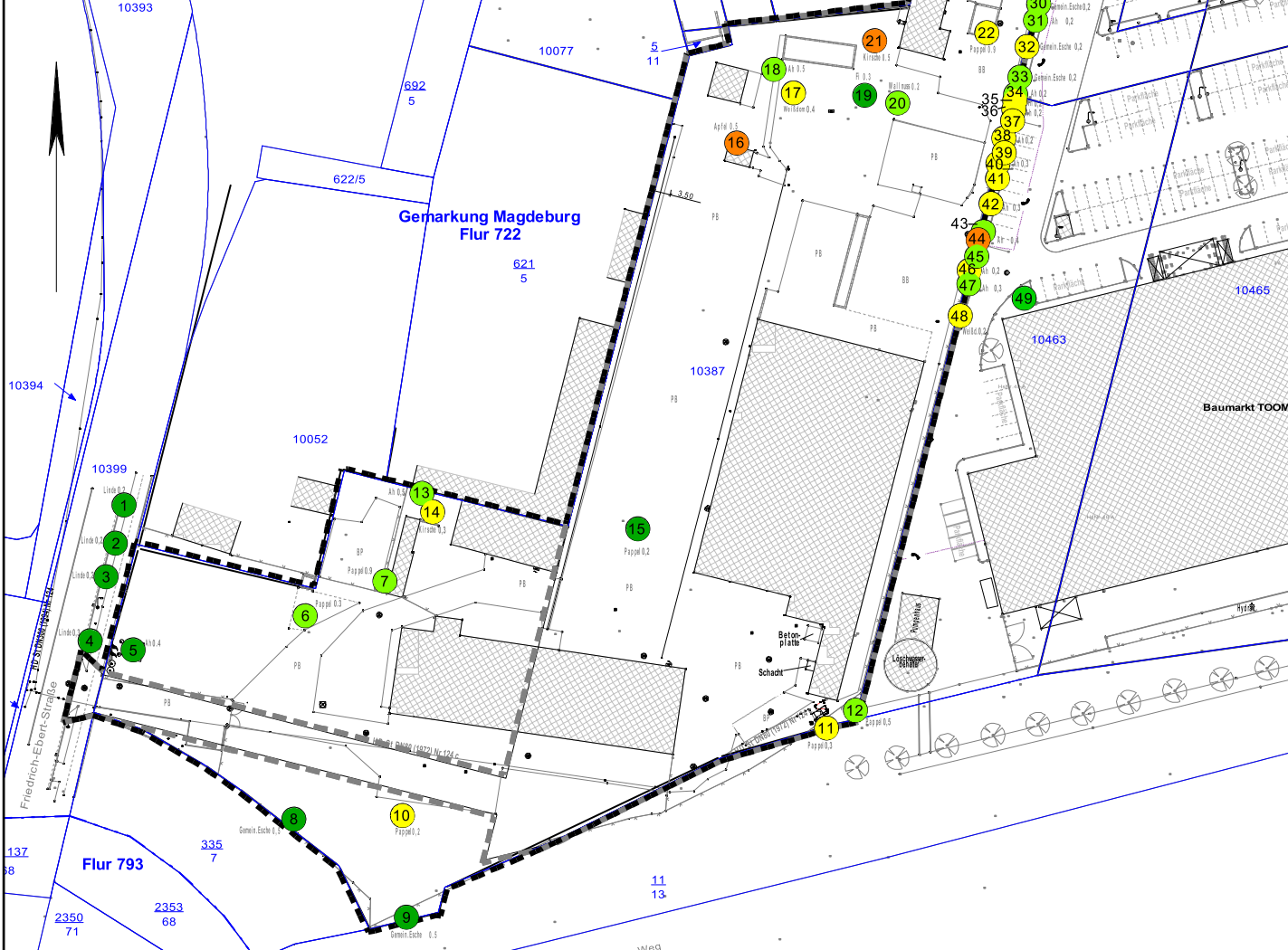
Bauherr: Metro Administration GmbH & Co Grundbesitz KG  
 c/o Wohnungs- Treuhand GmbH  
 Triebstraße 3  
 80993 München

Architekt: KUBUS GmbH  
 Alexander-Puschkin- Straße 61a  
 39108 Magdeburg  
 Tel.: 0391-2892120  
 Fax: 0391-2892120  
 Mail: kontakt@kubus-info.de

Architekt



**Kartengrundlage:**  
**Liegenschaftskarte:** Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 722  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Vervielfältigungserlaubnis: ALKIS /09/2021 L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09  
**Digitale Stadtkarte:** Landeshauptstadt Magdeburg  
 Vermessungsamt und Baurecht  
 Vervielfältigungserlaubnis: AZ 62-431-62-0088/21  
**Vermessung:** Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl. Ing. Dirk Anskat  
 Zur Viehwiese 1  
 39108 Magdeburg  
 ETRS 89  
 April 2017/September 2021  
**Lagestatus:**  
**Stand:**



**Legende**

Vitalitätseinstufung nach Westhus

- 1
- 2
- 2-3
- 3
- 3-4
- 4
- 10** Baumnummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

10510

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

Beschreibung und Bilanzierung der Bäume erfolgt in der Anlage 2.2



**Landeshauptstadt Magdeburg**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 255-3.1  
 "Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Strasse"  
 Erfassung Baumbestand**

Anlage 2.1

Maßstab: 1 : 1.000

März 2023

Steinbrecher u. Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 www.ispnet.de



**vBP 255-3.1 „Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße“**

**Anlage: Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten**

**Legende**

**rote Schrift: Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des GE**

Orientierend an der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg sind für zu fällende Gehölze ab einem Stammumfang von 50 cm und je angefangene 50 cm Stammumfang ein Baum als Ersatz zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Ersatzpflanzungen ist die Vitalität zu berücksichtigen.

Vitalitätsstufen nach Westhus	Festlegungen zum Umfang der Ersatzpflanzungen (Abzug gemäß Vitalität)
<b>1</b>	keine Abzüge von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
<b>2</b>	keine Abzüge von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
<b>2-3</b>	1 Baum Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
<b>3</b>	2 Bäume Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
<b>3-4</b>	3 Bäume Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
<b>4</b>	3 Bäume Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen

Baumbestand						Ermittlung der potentiellen Ersatzpflanzungen						Bemerkungen
lfd. Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in cm	Baum gem. Baumschutz-satzung*	Anzahl der Ersatz-pflanzungen ohne Vitalitäts-bewertung	Vitalität	Abschlag (Stück)	Fällung i.R.d Vorhabens erforderlich	voraus-sichtlicher Ersatz	fiktiver Ersatz bei weiteren Gehölz-verlusten	
1	<i>Tilia cordata</i>	Winderlinde	0,20	63	ja	2	1	0	nein	-	2	zu erhalten, außerhalb Plangebiets
2	<i>Tilia cordata</i>	Winderlinde	0,20	63	ja	2	1	0	nein	-	2	zu erhalten, außerhalb Plangebiet
3	<i>Tilia cordata</i>	Winderlinde	0,20	63	ja	2	1	0	nein	-	2	zu erhalten, außerhalb Plangebiet
4	<i>Tilia cordata</i>	Winderlinde	0,30	94	ja	2	1	0	nein	-	2	zu erhalten, außerhalb Plangebiet
5	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,40	126	ja	3	1	0	nein	-	3	zu erhalten, mehrstämmig
6	<i>Populus spec.</i>	Pappel	0,30	94	ja	2	2-3	1	ja	1	-	zweistämmig
7	<i>Populus spec.</i>	Pappel	0,90	283	ja	6	2-3	1	ja	5	-	
8	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	0,50	157	ja	4	1	0	nein	-	4	zu erhalten
9	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	0,50	157	ja	4	1	0	nein	-	4	zu erhalten
10	<i>Populus spec.</i>	Pappel	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	sehr schief gewachsen, bruchgefährdet

Baumbestand						Ermittlung der potentiellen Ersatzpflanzungen						
lfd. Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in cm	Baum gem. Baumschutz-satzung*	Anzahl der Ersatz-pflanzungen ohne Vitalitäts-bewertung	Vitalität	Abschlag (Stück)	Fällung i.R.d Vorhabens erforderlich	voraus-sichtlicher Ersatz	fiktiver Ersatz bei weiteren Gehölz-verlusten	Bemerkungen
11	<i>Populus spec.</i>	Pappel	0,30	94	ja	2	3	2	nein	-	0	mehrstämmig, bruchgefährdet, mit Epiphyten bewachsen, im Schutzstreifen der Gasleitung
12	<i>Populus spec.</i>	Pappel	0,50	157	ja	4	2-3	1	nein	-	3	bruchgefährdet, im Schutzstreifen der Gasleitung
13	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,50	157	ja	4	2-3	1	ja	3	-	
14	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	0,30	94	nein	-	3	2	ja	-	-	extrem schief, von 13 unterdrückt
15	<i>Populus spec.</i>	Pappel	0,20	63	nein	-	1	0	ja	-	-	
16	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Birne	0,50	157	nein	-	4	3	ja	-	-	fast abgestorben
17	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	0,40	126	ja	3	3	2	ja	1	-	mit Epiphyten bewachsen
18	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,50	157	ja	4	2-3	1	ja	3	-	
19	<i>Picea pungens glauca</i>	Blau-Fichte	0,30	94	nein	-	1	0	ja	-	-	zweistämmig, Schiefstand
20	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	0,20	63	ja	2	2-3	1	ja	1	-	
21	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	0,50	157	nein	-	4	3	ja	-	-	viel Totholz, 2 abgestorbene Hauptäste
22	<i>Populus spec.</i>	Pappel	0,90	283	ja	6	3	2	ja	4	-	Stammansatz 60 cm über Gelände, teilweise abgestorben, Windbruchgefahr, Lebensalter erreicht, muss nach Standsicherheit überprüft werden
23	<i>Picea pungens glauca</i>	Blau-Fichte	0,30	94	nein	-	2-3	1	ja	-	-	
24	<i>Picea pungens glauca</i>	Blau-Fichte	0,30	94	nein	-	2-3	1	ja	-	-	
25	<i>Picea pungens glauca</i>	Blau-Fichte	0,30	94	nein	-	3	2	ja	-	-	
26	<i>Asculus hippocastanum</i>	Ross-Kastanie	0,80	251	ja	6	1	0	nein	-	6	
27	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	0,40	126	ja	3	3	2	ja	1	-	dreistämmig
28	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,30	94	ja	2	3	2	ja	0	-	Stammriss im Stammfuß
29	<i>Populus spec.</i>	Pappel	0,40	126	ja	3	2-3	1	ja	2	-	Standsicherheit nach Geländeabriss gefährdet
30	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	0,20	63	ja	2	2-3	1	ja	1	-	
31	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,20	63	ja	2	2-3	1	ja	1	-	
32	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	hoher Anteil Totholz
33	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	0,20	63	ja	2	2-3	1	ja	1	-	
34	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,20	63	ja	2	2-3	1	ja	1	-	
35	<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	Totholz, Stammschäden
36	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	Totholz, Stammschäden
37	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	Totholz, Stammschäden
38	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	Stammschäden, hoher Anteil Totholz
39	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,40	126	ja	3	3	2	ja	1	-	Stammschäden, Zwiesel, Totholz
40	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	0,30	94	nein	-	3	2	ja	-	-	Astbrüche, asymmetrische Krone

Baumbestand						Ermittlung der potentiellen Ersatzpflanzungen						
lfd. Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in cm	Baum gem. Baumschutz-satzung*	Anzahl der Ersatz-pflanzungen ohne Vitalitäts-bewertung	Vitalität	Abschlag (Stück)	Fällung i.R.d Vorhabens erforderlich	voraus-sichtlicher Ersatz	fiktiver Ersatz bei weiteren Gehölz-verlusten	Bemerkungen
41	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,80	251	ja	6	3	2	ja	4	-	zweistämmig
42	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,30	94	ja	2	3	2	ja	0	-	hoher Anteil Totholz, Stammschäden
43	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,50	157	ja	4	2-3	1	ja	3	-	
44	<i>Acer platanoides</i>	Eschen-Ahorn	0,20	63	ja	2	4	3	ja	0	-	extremer Schiefwuchs, Totholz, Stammschäden
45	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	0,40	126	ja	3	2-3	1	ja	2	-	
46	<i>Tilia cordata</i>	Winderlinde	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	Totholz
47	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	0,30	94	ja	2	2-3	1	ja	1	-	
48	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	
49	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	0,20	63	ja	2	2	0	nein	-	2	zu erhalten, außerhalb Plangebiet
						<b>114</b>				<b>35</b>	<b>30</b>	

\* Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – 2009