

STADT ROSSLAU (ELBE)
EINKAUFSZENTRUM
MAGDEBURGER STRASSE
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 13
(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)
UVP-VORPRÜFUNG

04.06.2007

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

0. UMWELTRELEVANZ / UVP-VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	3
1. MERKMALE DES VORHABENS	3
1.1 Größe des Vorhabens	3
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	3
1.3 Abfallerzeugung	4
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	4
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	4
2. STANDORTE DES VORHABENS	4
2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes	4
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	5
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	6
3. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN	7
3.1 Ausmaß der Auswirkungen (Geographisches Gebiet und Bevölkerung)	7
3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	8
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	8
3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	10
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	11
4. ZUSAMMENFASSUNG	11

UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

B-Plan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße", Stadt Roßlau (Elbe)

0. UMWELTRELEVANZ / UVP-VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" der Stadt Roßlau (Elbe) soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Voraussetzung dafür ist die geringe räumliche Ausdehnung, die den Verzicht auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht gem. §§ 2 (4), 2a und Anlage 1 BauGB ermöglicht. Ebenso kann auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet werden: das Gebiet bleibt unter der in § 13a Satz 1 Nr. 1 angegebenen Schwelle von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Für Beeinträchtigungen von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB – FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete bestehen keine Anhaltspunkte.

Weitere Voraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB ist, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dem Bebauungsplan begründet werden, entsprechende Vorgaben des UVPG sind daher anzuwenden. Sofern in Anlage 1 des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, sind anhand einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des UVPG, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das hiesige Vorhaben entspricht Punkt 18.6 "Bau eines Einkaufszentrums" der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG: unter Punkt 18.6.2 wird bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² die Vorprüfung des Einzelfalls bestimmt.

1. MERKMALE DES VORHABENS

1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 2,75 ha große Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" setzt neben rd. 1,61 ha Sondergebiet und rd. 0,51 ha Mischgebiete fest. Die Verkehrsflächen umfassen rd. 0,56 ha, dazu kommen 0,07 ha Grünfläche.

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

Die Planung sieht die städtebauliche Neuordnung des Vorhabensgebiets vor, neben der Umwandlung bestehender Bebauung auch Abriss und Neubau, also die Umwandlung der gesamten Baustruktur. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 für Mischgebiete (MI) und 0,8 für Sondergebiete (SO) wird die bisherige intensive anthropogene Nutzungen überwiegend beibehalten. Neue Nutzungen, von denen zusätzlich zur bestehenden Belas-

tung/Vorprägung erhebliche Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt hervorgerufen werden, werden damit erkennbar nicht vorbereitet.

1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden gewerbliche Abfälle und Abwasser erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt und wird in Anbetracht der geplanten Nutzung gegenwärtig als unwahrscheinlich angesehen.

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen durch Heizungsanlagen und den Verkehr Luft- und Schallemissionen. Beachtlich ist besonders die Immissionsproblematik bezogen auf den Verkehr.

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar und sind abhängig von den sich ansiedelnden Betrieben, von denen erkennbar keine besonderen Gefahren erwartet werden. Die Ansiedlung von Gewerbe bzw. Einrichtungen die mit umweltgefährdenden Stoffen arbeiten, für die besondere Schutzvorkehrungen notwendig wären, ist nicht vorgesehen.

2. STANDORTE DES VORHABENS

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt. Dabei besteht im Zusammenhang mit der Umgebung ein Konglomerat unterschiedlicher Nutzungsarten: Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistungen, Wohnen sowie aufgegebene Nutzungen und der Holzfachhandel, Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze. Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Grünfläche an der Magdeburger Straße überwiegend stark befestigt: hauptsächlich mit Betonplatten und Asphalt, teilweise auch mit Natursteinpflaster. Die Zuwegung entlang der Kleingärten "Friedensgarten e. V." (südöstliche Gebietsgrenze) ist befestigt. Die öffentliche Grünfläche ist mit Rasen und Laubbäumen bestückt. Im Randbereich zu den Kleingärten sind Ziersträucher vorhanden. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße geht von dieser Freifläche keine Erholungseignung aus, sie trägt jedoch zur Abschirmung der Kleingartenanlage bei.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts weist der Landschaftsplan¹ dem Areal eine untergeordnete Bedeutung zu. Das Plangebiet wird dem Siedlungsbereich zugeordnet. Die Schutzgüter sind überwiegend stark beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit ist auf ein Minimum reduziert, was vor allem aus der bereits lang währenden intensiven Nutzung und der fast vollständigen Versiegelung der Bodenoberfläche herrührt. Lediglich im hinteren Bereich der an die Magdeburger Straße grenzenden Bebauung besteht in geringem Umfang Freiflächen. Nach Nutzungsaufgabe sind diese "Gärten" teilweise verwahrlost. Es bestehen einige Gehölze. Insgesamt ist eine erhebliche Überprägung und ein schlechter (ökologisch wenig wertvoller) Zustand zu konstatieren. Entsprechend besteht kein Erholungswert und die Ortsbildwirkung dieser desolaten Strukturen sowie der versiegelten Bereiche ist als negativ zu beschreiben. Die Gehölze auf der öffentlichen Freifläche an der Magdeburger Straße sind in besserem Zustand, die Anlage wird regelmäßig gepflegt und trägt den Charakter einer Zieranlage (parkartig). Es sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze vorhanden.

Der Boden ist dauerhaft verändert und überprägt. Vor dem Hintergrund der Nutzungsgeschichte können Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Die zuständige Behörde (Landkreis Anhalt-Zerbst) führt für das Gebiet die Altlastenverdachtsfläche "Möbelwerk" (Kennziffer) 15 151 0535 5547, deren Kontaminierungsgrad gegenwärtig aber nicht belegt ist. Begleitend zum Verfahren soll daher ein Altlastengutachten erstellt werden. Nach bisheriger Einschätzung steht der Realisierbarkeit des Vorhabens gem. Bebauungsplan nichts entgegen.

Der Baugrund in der Umgebung wurde im Zuge anderer Vorhaben untersucht. Es wurden verschiedenkörnige Kiese und Sande festgestellt, bei der Errichtung der Produktionsstätten wurde Boden aufgefüllt. Die aufgefüllten Substrate sind zur Aufnahme von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet.

Das gesamte Areal weist bedingt durch den hohen Versiegelungsanteil Überwärmungstendenzen auf. Weiterhin ist eine gewisse Luftbelastung durch Verkehrsemissionen und die allgemeine Belastungssituation für den verdichteten Siedlungsbereich zu konstatieren. Wahrscheinlich ist, dass die Belastungssituation sich durch Nutzungsaufgabe, Umstellung von Heizsystemen und schadstoffärmere Kfz in den letzten Jahren verbessert hat.

¹ Landschaftsplan für die Stadt Roßlau, Verf.: LPR Dessau GmbH 1993

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

- 2.3.1 Europäisches Netz "Natura 2000", Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete gem. §§ 32 und 33 BNatSchG:

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind im Vorhabensgebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

- 2.3.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG:

Naturschutzgebiete sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

- 2.3.3 Nationalparke gem. § 24 BNatSchG:

Nationalparke sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

- 2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG:

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

- 2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG:

Nach Naturschutzrecht besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Vorhandene Bäume fallen teilweise unter den Status der Gehölzschutzverordnung, die im Falle von zu erwartenden Beeinträchtigungen dann entsprechend anzuwenden ist. Im jeweils konkreten Fall sind dann Fällgenehmigungen zu beantragen, die i. d. R. mit Auflagen zum Ersatz verbunden sind.

- 2.3.6 Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht, festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes:

Schutzgebiete dieser Art sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

- 2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Durch die vorhandenen Nutzungen entstehen Lärmemissionen sowie über den Luftpfad stoffliche und gasförmige Einträge, besonders Schallimmissionen sind z. B. für Wohnen und das Beherbergungsgewerbe auch während der Abend- oder Nachtstunden relevant. Hauptemittent ist bezüglich der Belastungen für schutzbedürftige Nutzungen derzeit der Verkehr auf der Magdeburger Straße (B 184).

Auf dem Grundstück des zukünftigen Einkaufszentrums an der Magdeburger Straße in Roßlau wurden fünf Rammkernsondierungen abgeteuft. Unter einer 0,50 m mächtigen (feinsandigen/mittelsandigen) Auffülle, die keine Fremdbestandteile enthielt, ist eine 0,10 m mächtige humose Schicht erbohrt worden (vermutlich ein ehemaliger Oberboden). Bis zur maximalen Sondiertiefe von 6,00 m unter Gelände folgt ein Sand. Grundwasser ist bis 6,00 m unter Gelände nicht erbohrt worden. Da die Bodenproben der Auffülle visuell und organoleptisch unauffällig waren, ist auf eine Analytik verzichtet worden.

- 2.3.8 Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:

Die Stadt Roßlau (Elbe) ist im Regionalen Entwicklungsplan² als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgeschrieben. Die Magdeburger Straße als Bundesstraße und Ortsdurchfahrt ist von der Regionalplanung als Hauptstraße mit landesweiter Bedeutung bestimmt.

Roßlau hat derzeit 14.038³ Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt im Landkreis Anhalt-Zerbst, dem sie bis zum Inkrafttreten der Kreisgebietsreform angehört. Zum 01.07.2007 fusioniert die Stadt Roßlau mit Dessau zur Doppelstadt Dessau-Roßlau (Oberzentrum), die bisher noch unter Punkt 3.1.3 Nr. 2 im Landesentwicklungsplan (LEP) geführte Zuordnung zum ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume entfällt dann.

- 2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Schutzobjekte oder –gebiete dieser Art sind weder im Plangebiet noch in direkter Umgebung vorhanden.

3. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

3.1 Ausmaß der Auswirkungen (Geographisches Gebiet und Bevölkerung)

Das rd. 2,75 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Roßlau (Elbe). Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Magdeburger Straße – B 184, die als Ausfallstraße in Richtung Zerbst (Magdeburg) fungiert. Von den Auswirkungen betroffen ist das Plangebiet selbst sowie der unmittelbare Nahbereich: Beherbergungsgewerbe, Dienstleistungen, Wohnen Kleingärten, Handel, Gewerbe, aufgelassene Produktionsstätten und –flächen. Über den Gel-

² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), Beschluss der Regionalversammlung vom 07.10.2005, in Kraft getreten 24.12.2006

³ Stand 31.12.2006, Mitteilung vom Einwohnermeldeamt der Stadt Roßlau (Elbe)

tungsbereich hinaus gehende Auswirkungen sind, bedingt durch die Vorbelastungen und Nutzungen im Gebiet sowie der Umgebung, in erster Linie durch den Verkehr zu erwarten, der neu organisiert wird.

Für das geplante Vorhaben trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Sondergebiete (SO)	1,61 ha
Mischgebiet (MI)	0,51 ha
Straßenverkehrsflächen öffentlich	0,53 ha
Straßenverkehrsflächen privat	0,03 ha
Grünflächen öffentlich	0,03 ha
Grünflächen privat	0,04 ha
Summe	2,75 ha

Dies ergibt in der Summe der Bauflächen rd. 1,59 ha Flächen, die gem. der GRZ bebaut bzw. versiegelt werden können. Für die SO-Gebiete wird eine maximale GRZ von 0,8 angenommen, für die MI-Gebiete wird 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geographischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

In dem rd. 2,75 ha großen Plangebiet ist auf einer Fläche von rd. 1,61 ha Sondergebiet die Ansiedlung von Verbraucher-, Drogerie-, Sonderposten- und Discountmärkten als "Einkaufszentrum" vorgesehen. Der im Plangebiet derzeit aktive Holzfachmarkt verlagert seinen Betrieb auf eine Fläche in der Nachbarschaft. Die öffentliche und private Erschließung nimmt rd. 0,56 ha ein, die von 0,07 ha Grün begleitet werden. Die anhand der zulässigen GRZ (als Höchstmaß) planerisch vorbereiteten Versiegelungen entziehen dem Naturhaushalt im hiesigen Fall keine weiteren Flächen, da sich der Vorhabensbereich bereits als bebaut bzw. befestigt oder stark versiegelt darstellt.

Durch die Unterhaltung der Gebäude, die Nutzung und den Verkehr entstehen auch zukünftig Luft- und Lärmimmissionen. Die Errichtung von Gebäuden verändert dauerhaft das Ortsbild. Die oben beschriebenen Auswirkungen sind bereits heute schon zum überwiegenden Teil vorhanden. Neu ist die Organisation des Verkehrs, wobei die Holländer Straße an der nordwestlichen Gebietsgrenze mit einbezogen wird und die Einmündungssituation von der Magdeburger Straße neu gestaltet werden muss, um den weiteren Verkehrsfluss zu gewährleisten. Damit ergeben sich hinsichtlich der Emissionsbelastung und der davon betroffenen empfindlichen Nutzungen neue Situationen, für die Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Zum B-Plan wurde ein schalltechnisches Gutachten⁴ beauftragt, in dessen Ergebnis kann festgestellt werden, dass vorhandene/geplante schutzwürdige Bebauungen durch Schallschutzmaßnahmen geschützt werden können.

Der Bebauungsplan übernimmt die Maßgaben des Gutachtens und setzt Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwände südlich und östlich des Kundenparkplatz) mit einer Mindestschirmhöhe von 2,5 m fest, weiterhin die komplette Einhausung der Anlieferzone am südlichen Giebel des geplanten Verbrauchermarktes.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen – Zusammenfassung:

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Summe der am Immissionsort einwirkenden Emittenten maßgebend. Neben den geplanten Verbrauchermärkten sind deshalb auch die bestehenden Gewerbe als Vorbelastungen zu berücksichtigen. Dazu zählen die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe und im Mischgebiet (im Plangebiet) die Hotelnutzung.

In Bezug auf den Verkehrslärm wurde der auszubauende Knoten Magdeburger Straße / Holländer Straße daraufhin untersucht, ob eine wesentliche Änderung i. S. d. 16. BImSchV vorliegt, mit der dann Ansprüche begründet werden können.

Die von dem Einkaufszentrum am meisten betroffenen schutzwürdigen Nutzungen befinden sich nördlich und südlich der Magdeburger Straße, innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Die Schutzwürdigkeit der Kleingärten war auch zu untersuchen, sie wird tagsüber gemäß DIN 18005 wie Allgemeine Wohngebiete (WA) eingestuft, nachts besteht jedoch kein Schutzanspruch.

Für die Untersuchung bzgl. der Verbrauchermärkte wurden Überschreitungen der Pegelwerte während des Tages von bis zu 2 dB(A) an der Rückseite der Gebäude Magdeburger Straße Nr. 32 bis 38 festgestellt, die von den Parkplatzflächen und den Zu- und Abfahrtsverkehren herrühren. Die Emissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeiten werden dahingegen um mindestens 6 dB (A) unterschritten.

Hinsichtlich der Verkehrslärmentwicklung wurde der durchschnittliche Verkehr auf der Magdeburger Straße mit aktuellem Lkw-Anteil von 6,3 % und die Anzahl der an- und abfahrenden Pkw untersucht. Im Ergebnis daraus wurden keine relevanten schalltechnischen Konflikte festgestellt.

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" in Roßlau (Elbe), Verf.: Lärmkontor GmbH, Hamburg, 28.03.2007

Anders verhält es sich beim Knotenausbau Holländer Straße / Magdeburger Straße. Mit der Einrichtung einer Linksabbiegerspur wird wahrscheinlich auch eine Ampelanlage erforderlich, woraus sich nach der Definition der 16. BImSchV eine erhebliche Veränderung ergibt: die Schallquelle Magdeburger Straße rückt mit der Aufweitung der Straße (B 184) etwas näher an die angrenzende Wohnbebauung heran und der Ampelbetrieb führt zu Brems-, Warte- und Beschleunigungsvorgängen der Kfz, mit erhöhter Belastungswirkung für die Umgebung. Die 16. BImSchV berücksichtigt das mit einem Zuschlag des Pegels um bis zu 3 dB (A). Allerdings beträgt der Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm der Magdeburger Straße an den straßenseitigen Fassaden bereits im Bestand 70 dB(A) am Tag und 60 dB (A) in der Nacht. Durch die baulichen Maßnahmen erhöhen sich die Pegel um mehr als 4 dB(A) tagsüber und nachts mehr als 3 dB(A), weshalb auf den Verzicht des Ampelbetriebs während der Nachtstunden besonders hinzuweisen ist. Dann würde sich der Pegel lt. Gutachten um weniger als 1 dB(A) erhöhen und es wären nur noch die Gebäude nördlich der Magdeburger Straße betroffen.

Für eine Reihe von Gebäuden ergeben sich wesentliche Änderungen hinsichtlich der Schallproblematik, was zu einem den Schutzanspruch i. S. v. Schallschutzmaßnahmen für am Tag und in der Nacht genutzte ständige Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) führt. Betroffen sind die Gebäude Magdeburger Straße Nr. 36 bis 50 sowie das südlich gelegene Wohnhaus Nr. 26. Weil aktive Schallschutzmaßnahmen in der Örtlichkeit nicht realisierbar sind, werden passive Maßnahmen notwendig und im B-Plan entsprechend festgesetzt (vgl. auch Begründung B-Plan Kap. 3.8). Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage 1 Teil der Begründung des Bebauungsplanes und kann dort nachvollzogen werden.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans wird eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die Aufschluss über die tatsächliche Belastungssituation im Plangebiet geben soll. Damit wird die derzeit nur als Verdachtsfläche geführte Kontaminationssituation ermittelt und die Ergebnisse werden bei der Umsetzung des Vorhabens dann zu berücksichtigen sein. Gegenwärtig wird anhand der Vorgeschichte des Standorts (Produktionsweise und verwendete Stoffe) eingeschätzt, dass die Maßnahmen des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Sämtliche Bodenproben waren visuell und organoleptisch unauffällig.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans treten die Auswirkungen direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Minimierungen können durch möglichst gering versiegelte Oberflächen und Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser an Ort und Stelle, emissionsarme Heizanlagen oder flächensparende Bebauung durchgeführt werden. Weiterhin können hinsichtlich der zu erwartenden Schallemissionen Schutzvorkehrungen getroffen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Einhalten der zulässigen Emissionskennwerte gewährleisten. Das Schalltechnische Gutachten ist Anlage 1 Teil der Begründung des Bebauungsplans.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabensbedingt sind Umweltauswirkungen dauerhaft solange die geplante Nutzung betrieben wird (Einkaufszentrum mit Kunden- und Lieferverkehr) und nur Nutzungswandel oder Aufgabe bzw. durch Rückbau der baulichen Anlagen reversibel.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" dient der Schaffung von Baurecht für ein konkretes Vorhaben. Das Gebiet befindet sich in einer historisch gewachsenen "Gemengelage", wobei der Plangeltungsbereich im Wesentlichen einen Produktions- und Gewerbestandort umschreibt, der eine lange Nutzungsgeschichte und dementsprechend kein naturräumliches Potential mehr aufweist. Die Flächen sind fast vollständig versiegelt, Biotope von Bedeutung sind nicht vorhanden, Schutzgebiete nationaler, bzw. europäischer Schutzkategorien sind weder im Gebiet noch in der Umgebung vorhanden.

Mit dem Vorhaben kann ein derzeit teilweise brachliegender Standort revitalisiert werden, ohne zusätzliche Bodenversiegelung vorzunehmen oder den Naturhaushalt erheblich zu beeinträchtigen. Zu beseitigende Altlasten wurden entsprechend einer Untersuchung des Standortes nicht angetroffen.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen relevant ist im hiesigen Verfahren die Schallproblematik, wenn zusätzlich zu den, von der Magdeburger Straße (B 184) aktuell ausgehenden Immissionen, weitere schalltechnische Konflikte erzeugt werden. Zu nennen sind die Parkplätze und der Lieferverkehr des Einkaufszentrums sowie die neu zu gestaltende Zufahrt mit Ampelanlage. Das zum Vorhaben erstellte Gutachten kommt zu dem Schluss, dass diese Konflikte durch Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können und mit Hilfe von Lärmschutzwänden, Einhausungen und dem Ausschalten des Ampelbetriebs (nachts) sowie weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen die zulässigen Werte für die schutzbedürftigen Nutzungen realisiert werden können.

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens werden im B-Plan festgesetzt, womit sie rechtsverbindlich werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass den zu erwartenden Umweltfolgen entgegen gewirkt werden kann und keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben und demzufolge hier keine Notwendigkeit für ein gesondertes Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht.