Landeshauptstadt Magdeburg



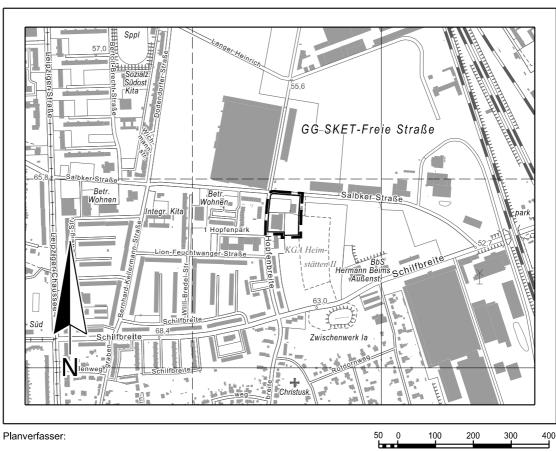


Begründung zum

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1

HOPFENBREITE 63

Stand: Oktober 2018



Plan und Praxis GbR Büro für Stadt- und Regionalplanung Manteufelstraße1111 10 997 Berlin

DS0438/18 Anlage 3

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000 Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2018

Bebauungsplan Nr. 410-6.1

"Hopfenbreite 63"

in der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtteil Leipziger Straße vorhabenbezogener Bebauungsplan im Standardverfahren mit Umweltprüfung

Entwurf

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Inł	nalt		Seite
l.	REC	HTSGRUNDLAGEN	4
II.	GEG	SENSTAND DER PLANUNG	5
1	L.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	2.	Beschreibung des Plangebietes	5
	2.1	Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung	5
	2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
	2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
	2.4	Grünflächen/Vegetation	6
	2.5	Boden/Baugrund	7
	2.6	Altlasten	7
	2.7	Denkmalschutz/Archäologie	7
	2.8	Verkehrserschließung	7
	2.9	Technische Infrastruktur	8
	2.10	Geltendes Planungsrecht	9
	2.11	Städtebauliche Satzungen	9
3	3.	Planerische Ausgangssituation	9
	3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
	3.2	Flächennutzungsplan	12
	3.3	Landschaftsplan	14
	3.4	Magdeburger Märktekonzept 2007	14
	3.5	Gewidmete Verkehrsfläche	14
	3.6	Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan	14
4	l .	Aufstellungsverfahren	
	4.1	Einleitungsbeschluss	15
	4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15
		hzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 BauGB	
III.	PLA	NINHALT	19
1	L.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	19
2	2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	
3	3.	Begründung der Festsetzungen	
	3.1	Art der baulichen Nutzung	20
	3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
	3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	22
	3.4	Sonstige Arten der Nutzung	22
	3.5	Grünordnerische Festsetzungen	23
	3.6	Sonstige Festsetzungen	24
	3.7	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	25



IV. UM	WELTBERICHT	27
1.	Einleitung	27
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	27
1.2		
	Bedeutung für den Bauleitplan	
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	
3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	43
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Bewertung der Umweltauswirkungen	43
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	46
4. nacht	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher eiliger Umweltauswirkungen	46
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	46
4.2	Schutzgut Mensch	46
4.3	Schutzgut Tier und Pflanzen	46
4.4	Schutzgut Luft und Klima	47
4.5	Schutzgut Landschaft	47
4.6	Schutzgut Boden	47
4.7	Schutzgut Wasser	48
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	49
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
6.	Zusätzliche Angaben	49
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	49
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
7.	Anlagen	50
7.1	Vorschläge für textliche Festlegungen	50
7.2	Kompensationsberechnung	52
V. PL	ANVERWIRKLICHUNG	54
VII AN	IHANG	55
1.	Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan vom 28.09.2018	55
2	Piotontypanalan vom 17.09.3017	E 6



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes **Planzei-chenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

Naturschutzgesetz des Lands Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBI. LSA 659, 662).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBI. I S. 1440).

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 4 von 57



II. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Auf dem Grundstück "Hopfenbreite 63", bestehend aus den Flurstücken 510/4 und 510/5 der Gemarkung Magdeburg, Flur 465 wird ein Lebensmittelmarkt seit dem Jahr 1997 betrieben. Er besteht aus zwei Gebäudeteilen, einem "Supermarkt" und einem "Getränkemarkt", die zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 1.080 qm besitzen. Der Lebensmittelmarkt ist, insbesondere nach der erfolgten Schließung eines Lebensmittelmarktes am Hopfenplatz, maßgeblich für die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungsqualität des Wohngebietes "Hopfengarten" verantwortlich.

Die Größe der Verkaufsfläche sowie die Gebäudearchitektur des vorhandenen Marktes sind nicht mehr zeitgemäß. Für die Aufrechterhaltung des Standortes als Lebensmittelmarkt mit einem Vollsortiment ist eine Erweiterung des Marktes zwingend erforderlich. Zur Sicherung der Nahversorgung und zur Anpassung des Marktes an veränderte Nachfragewünsche der Kunden, einschließlich der Berücksichtigung des demografischen Wandels und den damit zusammenhängenden Anforderungen an Verkaufseinrichtungen, ist die Errichtung eines neuen und nachfragerechten Verbrauchermarktes zwingend geboten.

Der Verbrauchermarkt dient der Versorgung der großen südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete Hopfengarten und Reform in seiner Funktion als der Gebietsversorgung dienende Einrichtung. In dieser Funktion erfüllt der Lebensmittelmarkt im Oberzentrum der Landeshauptstadt Magdeburg die Voraussetzung des § 11 (3) Satz 3 BauNVO als atypischer Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche größer 1.200 qm.

Die Lage des Verbrauchermarktes am Rand der Wohngebiete zu nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie dessen Erschließung über die Salbker Straße sind mit der in § 50 BImSchG geforderten Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen auch immissionsschutzfachlich vereinbar, wenn durch den Kunden- und den Anlieferverkehr keine Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Nutzungen, deren Schutzniveau bei typisierender Betrachtung einem allgemeinen Wohngebiet bzw. einer Kleingartensiedlung (Schutzniveau Mischgebiet) entspricht, verursacht wird.

Die geplante Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes mit 1.800 m²Verkaufslfäche löst bodenrechtlich relevante Spannungen aus, die nur im Rahmen eines förmlichen Bauleitverfahrens zu bewältigen sind. Insofern besteht für das geplante Vorhaben ein Planerfordernis i.S.v. § 1 (3) BauGB.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 soll die zwingend erforderliche Rechts- und Investitionssicherheit für das geplante Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung geschaffen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Magdeburger Stadtteils Leipziger Straße. Der innerhalb des Plangebiets befindliche Verbrauchermarkt dient der Versorgung der großen südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete der Stadtteile Hopfengarten und Reform.



Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt die Kleingartenanlage "Heimstätten II" an. Nördlich der Salbker Straße befindet sich eine großflächige Gewerbebrache.

Der Getränkemarkt und der Supermarkt sind straßenverkehrlich und fußläufig über öffentliche Gehwege entlang der Salbker Straße und der Hopfenbreite erschlossen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich umfasst eine 0,9 ha große innerörtliche Fläche südlich der Salbker Straße im Stadtteil Leipziger Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Fahrbahngrenze der Salbker Straße,
- im Westen durch die östliche Fahrbahngrenze der Hopfenbreite,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 510/4 (Flur 465) und die geplante Grenze auf dem Flurstück 508 (Flur 465) sowie
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 510/2 (Flur 465) sowie die geplante Grenze auf dem Flurstück 508 (Flur 465).

Das Grundstück Hopfenbreite 63 befindet sich in Privatbesitz.

Das Flurstück 510/2 und die nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 508 sind Bestandteil des Grundstücks Salbker Straße 16 A. Sie sind der Kleingartenanlage "Heimstätten II" zugehörig, die sich in kommunalem Eigentum befindet. Das Straßenflurstück 10254 befindet sich in kommunalem Eigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück Hopfenbreite 63 befinden sich derzeit ein Lebensmittelbetrieb und ein Getränkemarkt. Beide Gebäude sind eingeschossig ausgeführt. Die insgesamt ca. 65 Kundenstellplätze sind auf dem Betriebsgrundstück untergebracht. Der Kundenparkplatz kann sowohl von der Salbker Straße als auch von der Hopfenbreite aus befahren werden. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes. Das Baugrundstück ist mit Ausnahme einzelner Baumschreiben sowie der Fläche südlich und südwestlich des Lebensmittelmarktes versiegelt. Die mit Bäumen bewachsene Fläche entlang der Salbker ist nicht Bestandteil des Baugrundstücks. Sie befindet sich in öffentlichem Eigentum.

Östlich des Grundstücks Hopfenbreite 63 befindet sich die Kleingartenanlage "Heimstätten II". Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Terrasse des Vereinsheims einschließlich der Zuwegung sowie insgesamt 5 Kleingartenparzellen.

2.4 Grünflächen/Vegetation

Im Osten und Südosten des Plangebiets befindet sich die Kleingartenanlage "Heimstätten II" an. Insgesamt 5 Kleingartenparzellen liegen innerhalb des Vorhabengebiets. Das Nutzungsspektrum der Kleingartenparzellen reicht von Ziergärten mit kleinen Gemüsebeeten bis hin zu gartenbaulich intensiv genutzten Kleingärten. An der Grenze zum Getränkemarkt und dem Supermarkt wurden in den Kleingärten dichte Pflanzungen angelegt. Diese bestehen überwiegend aus Nadel- und Ziergehölzen.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 6 von 57



Zwischen dem Vereinsheim der Kleingartenanlage und dem Getränkemarkt stehen zwei große Walnussbäume.

Der Grünstreifen zwischen Parkplatz und Salbker Straße liegt geringfügig oberhalb des durchschnittlichen Geländeniveaus. Dort haben sich mehrstämmige Bäume entwickelt. Sträucher sind nur sehr kleinflächig vorhanden. Es handelt sich um Bergahorne (Acer pseudolatanus), Spitzahorne (Aver platanoides) und Götterbäume (Alianthus altissima). Direkt an der Salbker Straße beginnt eine Baumreihe aus Eschen (Fraxinus excelsior).

Zwischen dem Supermarkt und der Hopfenbreite befinden sich vier Eschen (Fraxinus excelsior). Zwischen Parkplatz und Hopfenbreite befindet sich der Standort eines mehrstämmigen Götterbaums (Alianthus altissima) und eines Kugelahorns (Acer platanoides Globosum).

2.5 Boden/Baugrund

Der Boden ist ursprünglich durch sehr fruchtbare Schwarzerde geprägt, die sich aus einer ca. 2,0 dicken Lössschicht entwickelte. Darunter befinden sich verschiedene saalekaltzeitliche Lockergesteinsschichten (ca. 5,0 m – 10,0 m Geschiebemergel und darunter Kiese und Sande).

Auf dem Grundstück Hopfenbreite 63 wurde der Boden bereits durch den Getränke- und Supermarkt sowie die Stellplatzanlage zu einem Großteil versiegelt. Auch auf den begrünten Grundstücksfreiflächen sind keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr vorhanden. Diese Flächen wurden für den Bau des vorhandenen Marktes aufgeschüttet.

Im Bereich der Kleingärten blieben die Flächen dagegen weitestgehend unversiegelt.

2.6 Altlasten

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine Flächen mit Altlasten bekannt.

2.7 Denkmalschutz/Archäologie

Im Plangebiet sowie in dessen näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

2.8 Verkehrserschließung

2.8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet liegt im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Leipziger Straße. Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl über die Salbker Sraße als auch die Hopfenbreite. Eine Anbindung an den unmittelbar südlich angrenzenden Stadtteil Hopfengarten erfolgt über die Hopfenbreite. Der Südwestlich gelegene Stadtteil Reform kann über die Schilfbreite und dann weiterführend die Leipziger Chaussee erreicht werden.

Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt in südlicher Verlängerung der Leipziger Chaussee über die Bundesstraße B 71 und die Bundesautobahn A 14. Die Anschlussstelle der A 14 (Magdeburg-Reform) ist ca. 6 km vom Plangebiet entfernt. Die nördlich vom Plangebiet gelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A 2 (Magdeburg-Zentrum) liegt in einer Entfernung von ca. 12 km.

2.8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 7 von 57



Das Plangebiet weißt eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf. Der ca. 900 m entfernte Bahnhof Magdeburg SKET Industriepark wird durch die S-Bahnlinie S 1 (Zielbahnhöfe Wittenberge und Schönebeck-Bad Salzelmen) sowie durch den Regionalverkehr bedient.

Am Kreuzungspunkt Hopfenbreite/Schilfbreite befindet sich in ca. 270 m Entfernung ein Haltepunkt der Buslinie 57 mit den Endhaltepunkten Buckau (Wasserwerk) und Sudenburg.

Auf der ca. 500 m entfernten Leipziger Straße bzw. Leipziger Chaussee (Haltepunkt Brenneckestraße) verkehren Tramlinien mit den Zielbahnhöfen Leipziger Chaussee und Herrenkrug (Tramlinie 6) sowie Neustädter See und Reform (Tramlinie 9).

2.9 Technische Infrastruktur

2.9.1 Stromversorgung

Die für die Stromversorgung des Plangebiets erforderlichen Anlagen sind in der Salbker Straße und der Hopfenbreite vorhanden und stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

In der Salbker Straße verläuft ein mit 10 kV betriebenes 30-kV-Kabel innerhalb eines Bereichs, der künftig Bestandteil des Baugrundstücks wird. Zur Sicherung dieser Anlage erfolgt unter Berücksichtigung eines beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 3,0 m die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten des Netzbetreibers zu belasten ist (vgl hierzu Kap. III.3.6). Auf die Sicherung des vorhandenen Baumbestands wird im Bereich des Schutzstreifens verzichtet.

2.9.2 Trinkwasser

Die für die Trinkwasserversorgung des Plangebiets erforderlichen Anlagen sind in der Salbker Straße und der Hopfenbreite vorhanden und stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Im westlichen Straßenbereich der Hopfenbreite verläuft eine Trinkwasserleitung (VW DN 200 GG). Dieser Bereich bleibt durch die Planung unverändert und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Netzanschluss an der Hopfenbreite kann für den Neubau wiedergenutzt werden.

Im südlichen Straßennebenbereich der Salbker Straße verläuft eine Trinkwasserleitung (HW DN 700 St). Im Zuge der Grundstücksneuordnung wird dieser Bereich künftiger Bestandteil des Baugrundstücks. Eine weitere Trinkwasserleitung (VW DN 150 GG) verläuft auf dem nördlichen Gelände des Baugrundstücks. Zur Sicherung der Trinkwasserleitungen erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzstreifen die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten des Netzbetreibers zu belasten ist (vgl hierzu Kap. III.3.6.1).

2.9.3 Abwasser

Die für die Ableitung des anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen sind in der Salbker Straße und der Hopfenbreite vorhanden und stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

In den Abwasserleitungen wird auch das anfallende Niederschlagswasser entsorgt (Mischkanalisation). In der Salbker Straße verläuft ein Mischwasserkanal (DN 450 Stz) in öffentlichem Straßenland. Dessen südlicher Schutzstreifen liegt teilweise im Straßennebenbereich, der künftige Baugrundstück wird. Zur Sicherung der Leitung erfolgt daher in diesem Bereich die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten ist. Der in der Hopfenbreite verlaufende

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 8 von 57



Mischwasserkanal (El 700/1200 MA) liegt mit seinem Schutzstreifen ausschließlich in öffentlichem Straßenland.

2.9.4 Gasleitungen

Im südlichen Straßennebenbereich der Salbker Straße verläuft eine außer Betrieb befindliche Gasleitung, deren Sicherung nicht erforderlich ist. Die in Betrieb befindlichen Niederdruckleitungen in der Salbker Straße (ND OD 90 PE) und der Hopfenbreite (ND DN 150 St) verlaufen in öffentlichem Straßenland.

Der vorhandene Versorgermarkt besitzt einen Netzanschluss an die Niederdruckleitung in der Hopfenbreite. Der Netzanschluss kann für den Neubau wiedergenutzt werden.

2.10 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Maßgabe des § 34 BauGB.

2.11 Städtebauliche Satzungen

2.11.1 Baumschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 12.02.2009, Amtsblatt Nr. 6 2009). Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 14.12.2010 (GVBI. LSA 2011, S. 160 (Nr. 6)) formuliert.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein vorhandener Standort eines Super- und Getränkemarktes durch Erweiterung langfristig als Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² gesichert werden. Die Planung trägt somit zur Stärkung der Funktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum und als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum (LEP LSA 2010, Z 28) bei.

Die Standortsicherung dient zugleich der Verwirklichung des Grundsatzes der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (LEP LSA 2010, G 13). Durch die Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Standortes, auf dem die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, können die mit einer Betriebsverlagerung potentiell verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden vermieden werden. Im Fall einer Betriebsverlagerung wäre voraussichtlich damit zu rechnen, dass bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen würden. Auch bei Inanspruchnahme von Alternativstandorten im Innenbereich wäre davon aus-

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 9 von 57



zugehen, dass eine teilweise oder vollständige Herstellung flächenintensiver Erschließungsanlagen erforderlich ist, mit der wiederum ein erhöhter Flächenverbrauch einherginge.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vertritt gemäß § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt (LPIG) die Belange der Regionalplanung. Die im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA vom 23.08.1999 (GVBI. LSA S. 244)) festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 21/2006) übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen.

Nachfolgend werden die wesentlichen, die Planung berührenden Ziele benannt.

Ziel Z 2: In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicher zu stellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen. (LEP 2010; Z 6, S. 15)

Die Planung trägt durch Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 3.000 m², die einer GFZ von 0,4 entspricht, sowie einer maximalen Überschreitung der Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) dem o. g. Ziel Rechnung, auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen.

Durch die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes ist ein Wegfall von insgesamt 5 Kleingärten verbunden. Ein Interessenausgleich im Sinne verschiedener Nutzungsansprüche an die Erweiterungsfläche erfolgt im Zuge privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Kleingartenverein, so dass eine einvernehmliche Abstimmung gewährleistet ist.

Ziel Z 8: Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten. (LEP 2010; Z 18, S. 27)

Durch die geplante Erweiterung des Versorgungsstandortes werden keine Flächen in Anspruch genommen, die sich außerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Magdeburg befinden, wenngleich bis-

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 10 von 57



her dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnende Flächen (Kleingartenparzellen) überplant werden. Hiervon sind jedoch nur rd. 6 % aller bestehenden Kleingartenparzellen betroffen, so dass der dem Grunde nach der Erhalt des im Siedlungsraum befindlichen Freiraums und dessen Freiraumfunktionen – zu denen insbesondere die einer Kaltluftlieferungsfläche mit 2. Höchster Strömungsgeschwindigkeit zählt – gewährleistet ist.

Ziel Z 10: Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP 2010; Z 23, S. 30)

Die Erschließung des Plangebiets durch öffentliche Verkehrsmittel entspricht den Anforderungen des Nahverkehrsplans und gilt in diesem Sinne als durch den ÖPNV erschlossen.

Z 14: Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. (LEP 2010; Z 25, S. 31)

Ziel Z 34: Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden. (LEP 2010; Z 46, S. 55)

Ziel Z 35: Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober – und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. (LEP 2010; Z 52, S. 56-58)

Die Planung dient der Standortsicherung eines Verbrauchermarktes, der sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß Magdeburger Märktekonzept befindet. Die Planung trägt zur Sicherung der Versorgungsinfrastruktur - entsprechend der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Magdeburg – bei.

Ziel Z 103: Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. (LEP 2010; Z 116, S. 108 f.)

Ziel Z 123: 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 genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind daher vor einer Inanspruchnahme von unver-

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 11 von 57



siegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Betriebserweiterung dient der Verwirklichung des Grundsatzes der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Durch die Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Standortes, auf dem die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, kann die die mit einer Betriebsverlagerung potentiell höhere Neuversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden vermieden werden. Im Fall einer Betriebsverlagerung wäre voraussichtlich damit zu rechnen, dass bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen würden. Auch bei Inanspruchnahme von Alternativstandorten im Innenbereich wäre davon auszugehen, dass eine teilweise oder vollständige Herstellung flächenintensiver Erschließungsanlagen (Zufahrten, Stellplätze) erforderlich ist, mit der wiederum ein erhöhter Flächenverbrauch einherginge.

Durch die Planung kommt es dennoch zu einem Verlust an Bodenfläche durch die geplante zusätzliche Versiegelung sowie zu einem Verlust von Lebensräumen durch die Überplanung der vorhandenen Grünflächen und der Kleingärten. Durch Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gewährleistet, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden sind von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" nicht berührt. Den Vorgaben der Raumordnung und der Landes- und Regionalplanung entgegenstehende Ziele der Planung sind derzeit nicht erkennbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit seiner Veröffentlichung am 06.04.2001 wirksam. Der FNP stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan weist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 Wohnbaufläche aus. Für das Flurstück 508 der Flur 465 wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage ausgewiesen.

Die Grundzüge der FNP-Planung werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Die Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen im FNP sind nicht parzellenscharf, sondern werden aufgrund des Maßstabs (M. 1:10.000) generalisiert dargestellt.

Die Änderung der bisherigen Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan in Sonderbaufläche wird aus nachfolgend benannten Gründen als nicht erforderlich erachtet:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Nahversorgungsbereichs. Gemäß Begründung zum Flächennutzungsplan dienen Nahversorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfes und liegen im Allgemeinen in Wohnbauflächen. Nahversorgungsbereiche sollen die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen und verfügen über Mindesteinzugsbereiche von 4.000 Einwohnern.

Der Flächennutzungsplan übernimmt im Wesentlichen die Zentrenhierarchie des Märktekonzeptes Magdeburg (1991), das mittlerweile fortgeschrieben wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb des im

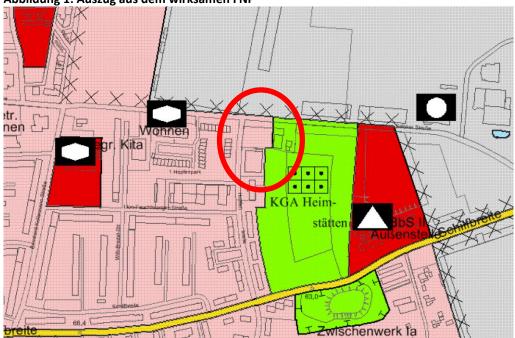
Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 12 von 57



Übersichtsplan Zentrenkonzept ausgeführten Einzugsbereichs 11 "Salbker Straße" mit dem Einzugsbereich Nahversorgung "Leipziger Straße (Süd)/Reform (Nord)/Hopfengarten".

Das Märktekonzept wurde durch das Märktekonzept 2007 abgelöst. Das Märktekonzept 2007 führt die Zuweisung als Nahversorgungsbereich (Salbker Straße / Hopfenbreite (Typ A)) fort. Gemäß Märktekonzept 2007 übernimmt der Nahversorgungsbereich eine lokale Versorgungsfunktion für die Stadtteile Hopfengarten / südlicher Teil der Leipziger Straße. Das Plangebiet liegt auch innerhalb eines deutlich enger gefassten zentralen Versorgungsbereichs. Als Magnetbetriebe werden der Rewe Hopfenbreite und der Niedrig-Preis-Markt (NP) L.-Feuchtwanger-Str. benannt. Der Standort NP L.-Feuchtwanger Str. wurde mittlerweile aufgegeben, so dass zum heutigen Zeitpunkt das Verkaufsflächenangebot deutlich unter dem im Märktekonzept angegebenen liegt.





Die Darstellung von Sonderbauflächen wurde im Flächennutzungsplan im Wesentlichen auf bereits zum Zeitpunkt seiner Aufstellung bestehende Nutzungen sowie auf große Sonderstandorte wie die Sonderbauflächen "Flora-Park" und "Börde-Park" beschränkt. Im Zuge späterer Flächennutzungsplanänderungen erfolgte die Darstellung von Sonderbauflächen für im Vergleich zum Vorhaben deutlich größere Standorte bzw. für Standorte außerhalb der im Märktekonzept ausgewiesenen Zentren und Nahversorgungsbereiche.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist aus den vorstehend genannten Gründen keine Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche "Einzelhandel" erforderlich. Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Verbrauchermarktes kann sich auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans beziehen, gemäß der eine Einzelhandelsversorgung für angrenzende Wohngebiete unter Verweis auf das Märktekonzept in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der Wohnbauflächen vorgesehen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist demnach sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 13 von 57



3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg wird derzeit parallel mit dem Landschaftsrahmenplan parallel fortgeschrieben.

Der Landschaftsplan entfaltet keine eigene Rechtswirkung, Teile seiner Inhalte und Regelungen finden Eingang in den Flächennutzungsplan.

3.4 Magdeburger Märktekonzept 2007

Das Plangebiet ist gemäß Magdeburger Märktekonzept Bestandteil des Nahversorgungsbereichs Typ A Salbker Straße / Hopfenbreite (Leipziger Straße / Hopfenbreite).

Typ-A-Nahversorgungsbereiche erfüllen folgende Kriterien:

- mindestens einen großflächigen Lebensmittelbetrieb mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche
- vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (periodischer Bedarf), teilweise ergänzt durch Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich
- Komplementärnutzungen wie z.B. Friseur, Gastronomie, Reisebüro, Kreditinstitut
- Insgesamt zukunftsfähig hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung, Branchenmix, Parkierung/Andienung, ggf. Verbesserungsmöglichkeiten in Teilbereichen (z.B. ergänzende Angebote, städtebauliche Attraktivität)

In den Typ-A-Gebieten ist die Versorgungslage gesichert. Es handelt sich um Lagen, die gute betriebliche und standörtliche Ausgangsbedingungen aufweisen und als zukunftsfähig einzustufen sind. In diesen Gebieten werden Maßnahmen als zunächst nicht dringend erforderlich gesehen.

3.5 Gewidmete Verkehrsfläche

Die innerhalb des Straßenflurstück 10254 liegenden Teilflächen, die nördlich und westlich an den Böschungsbereich angrenzen, sind öffentlich gewidmet. Baulastträger ist das Tiefbauamt. Im weiteren Verfahren ist eine Entwidmung der Fläche und ein Erwerb durch den Vorhabenträger vorgesehen.

Die Teilflächen des Flurstücks 10254, die sich innerhalb des Böschungsbereichs (Straßennebenbereich) befinden, sind nicht öffentlich gewidmet und werden als Splitterfläche verwaltet.

3.6 Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan

Für das Vorhaben liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan mit Stand vom 28.09.2018 vor (siehe hierzu Kap. VII 1). Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Neubau eines REWE Supermarktes mit einem Vollsortiment und einer Geschossfläche von ca. 3.000 m² sowie einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m². Der Haupteingang für Kunden befindet sich an der Nordseite des Marktes.

Die Unterbringung des Kundenverkehrs erfolgt auf insgesamt 73 oberirdischen Stellplätzen nördlich des Marktes. Die Stellplätze werden mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag befestigt und durch insgesamt 9 Bäume gegliedert. Für die Bäume werden mindestens 1,5 m breite Grünstreifen und ein beidseitiger Anfahrschutz angelegt. Je Baum ist ein unterirdisches Baumquartier von mindestens 12 m³ vorgesehen.

Die künftige Erschließung des Standortes durch den Kunden- und Anlieferverkehr erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt an der Salbker Straße. An der Hopfenbreite befindet sich eine weitere Ein- und Aus-

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 14 von 57



fahrt für den Kundenverkehr. Die Anlieferung und Rampe befindet sich an der Ostseite der Hauptanlage.

Zur Realisierung des Neubaus ist der Ankauf zusätzlicher Grundstücksflächen durch den Vorhabenträger erforderlich. Der Vorhabenträger hat Interesse an der Straßennebenfläche (Flurstück 10254 tlw.), an einer untergeordneten Fläche des Straßenflurstücks 511 (Hopfenbreite) sowie an einer Teilfläche der östlich angrenzenden Kleingartenanlage "Heimstätten II" angemeldet. Die Flächen sind Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4. Aufstellungsverfahren

4.1 Einleitungsbeschluss

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" beschlossen.

Das Vorhaben wird sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiment) mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche als Ersatzneubau für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 05 2017 durch 14-tägige Offenlegung des Einleitungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg durchgeführt.

Eine Bürgerversammlung wurde am 12.06.2018 durchgeführt.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Magdeburg, Ortsteil Hopfengarten, vom 06.06 2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per E-Mail vom 15.06 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.07 2018 gebeten. Es wurden 42 Behörden beteiligt. Davon haben 29 Behörden Stellungnahmen abgegeben. Von 13 Behörden ging keine Stellungnahme ein.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs.

In den Bebauungsplanentwurf werden folgende Festsetzungen/Hinweise aufgenommen:

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 15 von 57



Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Medien Strom, Trinkwasser und Telekommunikationslinien sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung werden einschließlich der beidseitig erforderlichen Schutzabstände in die Planzeichnung aufgenommen und als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt. Ergänzend wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die in der Planzeichnung eingetragene Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten ist.

Es wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, dass die geplanten Bauarbeiten bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV auszuführen sind.

Es erfolgt die Aufnahme eines Hinweises zum Bodenschutz, dass im Rahmen von Anpflanzungen, in Abhängigkeit von der Folgenutzung, die Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht anzupassen ist (Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht bei Anpflanzung von Bäumen 0,5 bis 2,0 m, bei Strauchwerk 0,4 bis 1,0 m und bei Rasen 0,2 bis 0,5 m).

Die Angaben im Planteil A werden redaktionell ergänzt (Datum, Höhenbezug, Flurangabe) und der Nachweis der Vervielfältigungserlaubnis aufgenommen.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zu besseren Lesbarkeit in einem entsprechend geeigneten Maßstab.

<u>Die Abwägung hat zu folgendem Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf mit zuständigen Fachbehörden geführt:</u>

Durch den Vorhabenträger erfolgen mit der für Kontaminationen des Grundwassers zuständigen Behörde Abstimmungen hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Umfangs weiterer Untersuchungen und zum Nachweis der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens.

Zur Sicherung der geordneten Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Entwässerungskonzept erarbeitet und falls erforderlich verbindliche Regelungen in den Durchführungsvertrag übernommen.

Alle Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden in einem Entwässerungskonzept geprüft und mit der Stadt abgestimmt. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers erbracht und die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Ob eine teilweise Ableitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Mischwassersystem erforderlich wird, ist ebenfalls Gegenstand der Prüfung.

Die Immissionen und die Möglichkeiten zur Bewältigung werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt und gehen in die Abwägung ein.

Innerhalb der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, wird auf Regelungen zur Pflanzung und zum Erhalt von tiefwurzelnden Bäumen verzichtet. Ersatzpflanzungen von Bäumen zum natur-

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 16 von 57



schutzrechtlichen Ausgleich erfolgen an anderer Stelle im Plangebiet, um planbedingte Eingriffe zu kompensieren.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Flächen, die bisher öffentlich gewidmet waren und künftig Bestandteil des Vorhabengrundstücks sind, ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu klären, ob auf ein Einziehungsverfahren gemäß § 8 StrG LSA verzichtet werden kann bzw. ob für den Bereich nördlich der ursprünglichen Fläche A eine öffentliche Widmung entbehrlich ist.

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Schädigung des Wurzel- oder Kronenbereichs des Baumes mit der Nr. S6595 durch die Umbaumaßnahmen im Zuge der Umverlegung der Zufahrt an der Salbker Straße bestehen.

<u>Die Begründung wird, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mitgeteilten Hinweise in folgenden Punkten ergänzt bzw. detailliert:</u>

Die wesentlichen Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme werden in die Planbegründung aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.

Der aktuelle Verfahrensstand des Aufstellungsverfahrens des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg (REP MD) sowie die darin enthaltenen planrelevanten Zielaussagen werden in die Planbegründung aufgenommen und als Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung eingestellt.

Wesentliche Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden in der Planbegründung ergänzt.

Die Bezeichnung der Kleingartenanlage wird in der Planbegründung im Sinne einer einheitlichen Verwendung (Heimstätten II) korrigiert.

Zur Realisierung des Vorhabens ist der Ankauf von Flächen durch den Vorhabenträger erforderlich. Eine entsprechende Aussage wird in die Planbegründung (Auswirkungen der Planung) aufgenommen.

Die Aussage in der Planbegründung, dass ein Ausbau der Salbker Straße vorgesehen ist, wird gestrichen.

Die Planbegründung wird dahingehend ergänzt, dass ein Ankauf von Teilflächen der Straße Hopfenbreite (Flurstück 511 tlw.) sowie des Flurstücks 510/2 durch den Vorhabenträger vorgesehen ist.

Gemäß Stellungnahme des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde sind innerhalb des Plangebiets die nördlich und westlich an den Böschungsbereich angrenzenden Teilflächen des Flurstücks 10254 öffentlich gewidmet. Die Aussage in der Planbegründung wird entsprechend präzisiert.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine erneute Prüfung des Eingriffs der Planung in den vorhandenen Baumbestand. Ggf. sind zusätzliche Ersatzpflanzungen von Bäumen im Plangebiet erforderlich und deren Durchführung durch Festsetzung verbindlich zu sichern.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 17 von 57



Aufnahme von Regelungen in den Durchführungsvertrag:

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt eine Aufnahme von Regelungen im Durchführungsvertrag durch die gesichert ist, dass Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Trinkwasser, Telekommunikationslinien, Verteiltechnik der Straßenbeleuchtung der Salbker Straße) einschließlich der erforderlichen Schutzabstände gesichert wird und Beeinträchtigungen durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan als Anlage des Durchführungsvertrages wird zwischen den Stellplätzen zusätzlicher Raum für offene Pflanzflächen zur Verfügung stellt, in denen der erforderliche Wurzelraum von 12 m³ pro Baum einschließlich Schutzvorkehrungen vor Anfahrschäden realisierbar sind.

Es erfolgt eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag zum Ausgleich für den planbedingten Verlust von Alleebäumen entlang der Salbker Straße.

Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers werden durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 18 von 57



III. Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der seit 1997 auf dem Vorhabengrundstück betriebene Lebensmittelmarkt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das Wohngebiet Hopfengarten. Mit der Schließung eines Lebensmittelmarktes am Hopfenplatz hat die Bedeutung dieses Standortes als eine der Gebietsversorgung dienenden Einrichtung zugenommen. Eine Stärkung des Versorgungsstandortes ist geboten. Der Betriebsstandort ist dabei angesichts veränderter Nachfragewünsche der Kunden, einschließlich der Berücksichtigung des demografischen Wandels und den damit zusammenhängenden Anforderungen an Verkaufseinrichtungen im Sinne eines nachfragegerechten Verbrauchermarktes weiterzuentwickeln.

Dazu hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 15.02.2016, aktualisiert am 09.11.2016, einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Der dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² vor.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Planungsziele erfüllen die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als atypischer Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von über 1.200 m². Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans wäre daher die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets i. S. v. § 11 der Baunutzungsverordnung als Art der baulichen Nutzung erforderlich. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Landeshauptstadt Magdeburg bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gebunden. Gemäß Vorhabenplanung soll daher gemäß § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.800 m² sowie Stellplätze zulässig sind. Darüber hinaus sollen bestimmte zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt als Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO entspricht der überbaubaren Grundstücksfläche. Die maximale Höhe baulicher Anlagen soll durch Festsetzung einer zulässigen Oberkante in Metern (m) über NHN bestimmt werden. Für einzelne Dachaufbauten soll eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf die Flächen für Stellplätze i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB beschränkt werden.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Versiegelung des Vorhabengebiets von insgesamt 80 % vorgesehen. Daher soll festgesetzt werden, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden dürfen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen vo-



raussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft einher, so dass gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist. Es wird ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets angestrebt. Der Vorhabenträger sieht daher den Ankauf von Teilflächen der Salbker Straße (Flurstücks 10254 tlw.) sowie einer westlichen Teilfläche der Kleingartenanlage (Flurstück 510/2) vor und beabsichtigt darauf die Durchführung von Vermeidungsund Ausgleichsmaßnahmen. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt die Aufnahme von Pflanz- und Erhaltungsbindungen als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im weiteren Verfahren erfolgt in einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis, dass durch den Kunden- und Anlieferverkehr keine Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erfolgen. Die Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes erfolgt – falls erforderlich – über die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über verbindliche Reglungen in den Durchführungsvertrag.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe hierzu Kap. I 3.2). Die Durchführung eines parallelen FNP-Änderungsverfahrens mit dem Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche "Einzelhandel" ist nicht erforderlich, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Entwicklung aus den Zielen des Flächennutzungsplans setzt der B-Plan für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung "Einzelhandelsbetrieb und Stellplätze" nach § 12 Abs. 3 BauGB fest.

Das Magdeburger Märktekonzept enthält Empfehlungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung auf Ebene der Bebauungsplanung. Hierzu zählt die Ausweisung von Sondergebieten mit Konkretisierung der Nutzungsart. Die Konkretisierung kann sich auf die Zweckbestimmung, die Festsetzung der Geschossfläche, der Verkaufsfläche sowie der Sortimente beziehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll daher die Zulässigkeit von Vorhaben auf Einzelhandelsbetriebe und deren erforderliche Stellplätze (Zweckbestimmung) beschränkt werden sowie eine Beschränkung auf eine Netto-Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.800 m² erfolgen. Die Festsetzung entspricht der Zielstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Festsetzung enthält darüber hinaus eine verbindliche Regelung der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg. Demnach sollen neben Nahrungs- und Genussmittelns und Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) auch Blumen und zoologischer Bedarf gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg allgemein zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Sortimente der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

Die Zulässigkeit aller sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentskonzept, deren Verkauf vorrangig dem Facheinzelhandel vorbehalten bleiben soll, wird auf insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Die Sortimente dienen innerhalb der Systematik der Kaufkraftberechnung

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 20 von 57



gemäß Sortimentskonzept mit Ausnahme der Apothekerwaren der mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung. Im Einzelnen sind dies:

- Apothekerwaren (kurzfristige Bedarfsdeckung),
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien (mittelfristige Bedarfsdeckung),
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä. (mittelfristige Bedarfsdeckung),
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte (mittelfristige Bedarfsdeckung),
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren (langfristige Bedarfsdeckung).

Textliche Festsetzung Nr. 1

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.800 m² sowie Stellplätze zulässig.

Dabei sind die zentrenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) sowie Blumen und zoologischer Bedarf gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg allgemein zulässig.

Die folgenden zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig:

- Apothekerwaren
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des Vorhabens wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Vorhabengebiets durch Festsetzung einer Geschossfläche (GF) von maximal 3.000 m² gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Die zulässige Grundfläche (GR) wird zeichnerisch durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt (Baukörperfestsetzung) und entspricht der zulässigen Geschossfläche.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt. Eine Realisierung der gemäß Vorhabenplanung vorgesehenen Gebäudekubatur ist innerhalb einer Höhe von 66,5 m über NHN problemlos möglich.

Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen soll für betriebsbedingte Dachaufbauten wie Lüftungs- und Kühlanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sollen diese Anlagen aus dem Straßenraum der Hopfenbreite nicht einsehbar sein. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von maximal 1,8 m beschränkt. Die Anlage soll zugleich einen Abstand

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 21 von 57



von mindestens 6 m von den Baugrenzen einhalten. Die o.g. Anlagen dürfen eine Grundfläche von jeweils 30 m² nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs- und Kühlanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² und einer Höhe von 1,8 m oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Oberkante zugelassen werden, wenn sie um mindestens 6 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Gemäß Vorhabenplanung ist zur Erschließung des Einzelhandelsbetriebes die Errichtung einer Stellplatzanlage mit insgesamt 73 Stellplätzen vorgesehen. Die daraus resultierende Versiegelung des Vorhabengrundstücks durch den Verbrauchermarkt und die Stellplätze und deren Zufahrten umfasst eine Fläche von rd. 6.000 m². Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Regelüberschreitung der durch Baukörperfestsetzung bestimmten zulässige Grundfläche von 3.000 m² um 50 vom Hundert (4.500 m²) wird hierbei deutlich überschritten.

Die Überschreitung resultiert im Wesentlichen aus der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen. Es kommen nur unwesentlich mehr Stellplätze hinzu. Für die Aufrechterhaltung des Standortes als Lebensmittelmarkt mit einem Vollsortiment ist die Erweiterung angesichts veränderter Nachfragewünsche der Kunden zwingend erforderlich.

Es soll daher festgesetzt werden, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (6.000 m²) überschritten werden kann.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die zulässige Grundfläche kann durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt als Baukörperausweisung durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden sowohl innerhalb des Grundstücks sowie gegenüber den benachbarten privaten Grundstücksflächen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eingehalten.

3.4 Sonstige Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Salbker Straße und die Hopfenbreite erschlossen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt den südlichen Gehweg der Salbker Straße und den östlichen Gehweg der Hopfenbreite mit ein. Auf die Einteilung der Verkehrsfläche z.B. in Geh- und Radweg wird verzichtet. Hierdurch können künftig notwendige Änderungen an der Verkehrsfläche ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen werden.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 22 von 57



3.4.2 Fläche für Stellplätze

Gemäß Vorhabenplanung ist zur Erschließung des Einzelhandelsbetriebes die Errichtung einer Stellplatzanlage mit insgesamt 73 Stellplätzen vorgesehen. Die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie die Zufahrten zur Salbker Straße und zur Hopfenbreite sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch textliche Festsetzung in Verbindung mit der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze (St) entsprechend gesichert werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und ihre Zufahrten ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Durch das Vorhaben erfolgt ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund des Verlusts an Bodenfläche durch die geplante zusätzliche Versiegelung sowie von Lebensräumen durch die Überplanung der vorhandenen Grünflächen und der Kleingärten zu erwarten.

Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Bebauung durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß beschränkt (siehe hierzu Kap. III.3.2).

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und als Ersatz für den Verlust von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützt sind – erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen auf den Flächen a,b und c).

Durch das Vorhaben kommt es im Bereich der nördlichen und westlichen Zufahrt zu einem Verlust eines Alleebaumes. Als Ausgleich für den Verlust erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Ersatzpflanzung (Esche mit Stammumfang von 20-25 cm) im Bereich der Allee entlang der Salbker Straße. Verbindliche Regelung erfolgen im Durchführungsvertrag (siehe hierzu Kap. III.4).

Im Zuge der Erweiterung des Verbrauchermarktes wird auch die Stellplatzanlage geringfügig vergrößert. Es entstehen insgesamt 73 Stellplätze. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung einer Gliederung der Stellplatzanlage durch einheimische und standortgerechte Bäume. Hierbei wird als geeignete Pflanzdichte eine Baumpflanzung je angefangene 6 Stellplätze gewählt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Weitere Vorgaben bezüglich der Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage (Baumquartiere, Anfahrschutz) erfolgen als verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag (siehe hierzu Kap. III.4).

3.5.1 Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Der im Umweltbericht ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft soll vollständig innerhalb des Vorhabengebiets kompensiert werden. Es soll daher entlang der nördlichen, östlichen und südlichen

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 23 von 57



Grundstücksgrenze ein dichter und gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft angelegt und dauerhaft erhalten werden. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sollen als Ersatz für den planbedingten Verlust von Bäumen insgesamt 11 Ersatzbäume gepflanzt werden.

Die Entwicklung der Gehölzstrukturen trägt auch zur Entstehung neuer Lebensräume für Tierarten bei, die im Zuge der Überplanung der Kleingärten verdrängt wurden.

Die Maßnahme wirkt sich zugleich positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima aus.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Auf der Fläche a sind insgesamt 50 Sträucher je 100 m² mit einer Mindesthöhe von 60 cm aus jeweils einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 6

Auf der Fläche b sind mindestens 70 Sträucher je 100 m² mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf der Fläche c ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind mindestens 100 Sträucher je 100 m² mit einer Mindesthöhe von 60 cm und insgesamt 11 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die Stellplätze (St) sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB

3.6 Sonstige Festsetzungen

3.6.1 Leitungsrechte

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Medien Strom, Trinkwasser und Telekommunikationslinien sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung werden einschließlich der beidseitig erforderlichen Schutzabstände in die Planzeichnung aufgenommen und als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt.

Ergänzend wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die in der Planzeichnung eingetragene Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten ist.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 24 von 57



Textliche Festsetzung Nr. 9

Die Fläche d ist unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

3.6.2 Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Die in der Planunterlage vorhandenen Straßeneinteilungen sind nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes. Planbildliche Unterteilungen der Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf den Bestand. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der späteren Umsetzung vorbehalten.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.7.1 Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzssatzung -vom 12.02.2009, Amtsblatt Nr. 6 2009) ist einzuhalten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

3.7.2 Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

3.7.3 Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. §_5_(2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

3.7.4 Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

3.7.5 Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch)

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 25 von 57



festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

3.7.6 Boden

Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV auszuführen.

Im Rahmen von Anpflanzungen ist in Abhängigkeit von der Folgenutzung die Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht anzupassen (bei Anpflanzung von Bäumen >0,5 bis 2,0 m, bei Strauchwerk >0,4 bis 1,0 m und bei Rasen >0,2 bis 0,5 m.

3.7.7 Archäologie allgemein

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Grabungsstützpunkt Heyrothsberge, Berliner Straße 25, 39175 Heyrothsberge .

Funde oder Befunde sind demnach bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

3.7.8 Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 26 von 57



IV. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück "Hopfenbreite 63", bestehend aus den Flurstücken 510/4 und 510/5 der Gemarkung Magdeburg, Flur 465 wird ein Lebensmittelmarkt seit dem Jahr 1997 betrieben. Er besteht aus zwei Gebäudeteilen, einem "Supermarkt" und einem "Getränkemarkt", die zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 1.080 qm besitzen. Der Lebensmittelmarkt ist, insbesondere nach der erfolgten Schließung eines Lebensmittelmarktes am Hopfenplatz, maßgeblich für die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungsqualität des Wohngebietes "Hopfengarten" verantwortlich.

Die Größe der Verkaufsfläche sowie die Gebäudearchitektur des vorhandenen Marktes sind nicht mehr zeitgemäß. Für die Aufrechterhaltung des Standortes als Lebensmittelmarkt mit einem Vollsortiment ist eine Erweiterung des Marktes zwingend erforderlich. Zur Sicherung der Nahversorgung und zur Anpassung des Marktes an veränderte Nachfragewünsche der Kunden, einschließlich der Berücksichtigung des demografischen Wandels und den damit zusammenhängenden Anforderungen an Verkaufseinrichtungen, ist die Errichtung eines neuen und nachfragegerechten Lebensmittelmarktes zwingend geboten.

Der Lebensmittelmarkt dient der Versorgung der großen südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete Hopfengarten und Reform in seiner Funktion als der Gebietsversorgung dienenden Einrichtung. In dieser Funktion erfüllt der Lebensmittelmarkt im Oberzentrum der Landeshauptstadt Magdeburg die Voraussetzung des § 11 (3) Satz 3 BauNVO als atypischer Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche größer 1.200 qm.

Die Lage des Lebensmittelmarktes am Rand der Wohngebiete zur nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie dessen Erschließung über die Salbker Straße ist mit der in § 50 BImSchG geforderten Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen auch immissionsschutzfachlich vereinbar, wenn durch den Kunden- und den Anlieferverkehr keine Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Nutzungen, deren Schutzniveau bei typisierender Betrachtung einem allgemeinen Wohngebiet bzw. einer Kleingartensiedlung (Schutzniveau Mischgebiet) entspricht, verursacht wird.

Die geplante Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1.800 m² Verkaufsfläche löst bodenrechtlich relevante Spannungen aus, die nur im Rahmen eines förmlichen Bauleitverfahrens zu bewältigen sind. Insofern besteht für das geplante Vorhaben ein Planerfordernis i.S.v. § 1 (3) BauGB.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 soll die zwingend erforderliche Rechts- und Investitionssicherheit für das geplante Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung geschaffen werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Natur und Umwelt wird der vorliegende Umweltbericht erarbeitet.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 27 von 57



1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze:

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert. Grundlage für den Umweltbericht ist neben dem Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) vor allem das Naturschutzgesetz Land Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA). Weitere wichtige Regelungen sind in den Europäischen Richtlinien enthalten. Besonders hervorzuheben ist hier die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG), die EU – Artenschutzrichtlinie, das EU - Rechtsbehelfsgesetz und die Vogelschutzrichtlinie.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden ebenfalls die Grundlage für den Umweltbericht. In den folgenden Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenzund Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

BImSchG

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

4. BlmSchG

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

16. BlmschV

Verkehrslärmverordnung

32. BlmSchV

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

39. BlmschV

Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

TA Luft

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

TA Lärm

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

DIN 18005

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 28 von 57



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Untersuchungsmethoden:

Für die Erfassung der Datengrundlagen wurden eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und die vorliegenden Fachplanungen und Veröffentlichungen ausgewertet. Die Aussagen zu den Tierarten sowie Angaben zum Boden, Wasser und Klima wurden den vorhandenen Veröffentlichungen entnommen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Wohnnutzung

Eine Wohnnutzung findet man nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Westlich und südlich grenzen Wohngebiete an. Es handelt sich um Reihenhäuser, die westlich der Straße "Hopfenbreite" errichtet wurden. In Richtung Süden steht ein mehrgeschossiger Wohnblock. In Richtung Süden und Osten grenzt das Vorhaben an eine Kleingartenanlage. Diese soll auch zum Teil (fünf Gärten) überplant werden. In diesem Bereich wird die Erholungsnutzung der Fläche eingeschränkt.

Gewerbliche Nutzung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Gewerbestandort (Einkaufsmarkt) gestärkt und die bestehende Nutzung ausgeweitet.

Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung auf der Fläche ist nicht vorhanden (Einkaufsmarkt und Parkplatz). Die Kleingärten am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs dienen zur Erholung.

Verkehr

Der Erschließungsverkehr erfolgt über die Salbker Straße.

Bewertung:

In der Umgebung ist die vorhandene Wohnnutzung besonders empfindlich gegenüber einer Beeinträchtigung (Lärm und Staub) durch das geplante Vorhaben.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation:

Der Untersuchungsraum liegt It. LANDSCHAFTSPROGRAMM (MINISTERIUM FÜR UMWELT; NATUR-SCHUTZ UND RAUMORDNUNG LSA 1994) des Landes Sachsen-Anhalt in der Landschaftseinheit der "Magdeburger Börde".

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 29 von 57



Als potentielle natürliche Vegetation wird im LANDSCHAFTSPROGRAMM (KARTE DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION VON SACHSEN-ANHALT (SONDERHEFT 1/2000) für den Untersuchungsraum ein typischer Haselwurz - Labkraut – Traubeneichen – Hainbuchenwald angegeben. Reste dieses Lebensraumtyps sind im Untersuchungsraum und in der näheren Umgebung nicht mehr vorhanden.

Die Fläche wird überwiegend als Einkaufsmarkt mit Parkplatz genutzt. Durch die Erweiterung der Nutzung sollen fünf Kleingärten überplant werden.

Beschreibung der Teilbereiche:

Die Kennzeichnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der Kartieranleitung Lebensraumtypen, Teil Offenland, Sachsen-Anhalt, Stand 11.05.2010 vom Landesamt für Umweltschutz.

AKE	Kleingartenanlage							
In Richtung Südosten schließt sich die Kleingartenanlage "Heimstätten II" an. Diese besteht aus den								
typischen Strukturen einer Kleingartenanlage, wobei entsprechend der Ansprüche der Nutzer die Flä-								
chen sehr unterschied	chen sehr unterschiedlich bewirtschaftet werden. Die Bandbreite reicht von reinen Ziergärten mit							
kleinen Gemüsebeete	kleinen Gemüsebeeten bis zu intensiv genutzten Kleingärten. An der Grenze zu den vorhandenen							
Märkten wurden in de	Märkten wurden in den Kleingärten dichte Pflanzungen angelegt. Diese bestehen überwiegend aus							
Koniferen oder Zierge	Koniferen oder Ziergehölzen.							
Einen weiteren Kleing	Einen weiteren Kleingartenbereich findet man zwischen dem Vereinsheim und dem Getränkemarkt.							
Hier wurde für das Vereinsheim eine Terrasse angelegt. Diese ist mit Beton befestigt.								
BSE	Vorhandene Bebauung							
Auf dem Gelände stehen zurzeit ein "Supermarkt" und ein "Getränkemarkt". Es handelt sich um ein-								
geschossige Hallenbauten.								
PYY Sonstige Grünanlage nicht parkartig								

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 30 von 57



Zur Salbker Straße und um die beiden Gebäude sind Grünflächen zu finden. Hier wurden verschiedene Gehölze angepflanzt. In den folgenden Bereichen sind größere Gehölze zu finden:

Zwischen Markt und Hopfenbreite

Hier wurden vier Eschen (Fraxinus excelsior) angepflanzt.

Zwischen Parkplatz und Hopfenbreite

Hier stehen ein mehrstämmiger Götterbaum (Alianthus altissima) und ein Kugelahorn (Acer platanoides Globosum).

Zwischen Parkplatz und Salbker Straße

Auf diesem Grünstreifen haben sich an vielen Stellen mehrstämmige Bäume entwickelt. Sträucher sind nur sehr kleinflächig vorhanden. Es handelt sich um Bergahorne (Acer pseudolatanus), Spitzahorne (Aver platanoides) und Götterbäume (Alianthus altissima). Direkt an der Salbker Straße beginnt eine Baumreihe aus Eschen (Fraxinus excelsior). (Geschützte Allee nach § 21 NatSchG LSA).

Zwischen Getränkemarkt und Vereinsheim

Hier steht ein großer Walnussbaum. Diese prägt den kleinen Stadtraum.

VPB Parkplatz

Der Parkplatz ist vollständig versiegelt und wurde mit Bitumen befestigt. Auf dem Parkplatz steht noch ein Baum. Dieser ist in einem sehr schlechten Zustand. Es handelt sich um einen Spitzahorn, der mit dem Bau des Parkplatzes gepflanzt wurde. Ein Zuwachs ist nicht zu erkennen.

VSA	Teilversiegelte Straße (gepflasterte Gehwege)

Der Gehweg entlang der Hopfenbreite und der Salbker Straße wurde gepflastert. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs beginnt an der Salbker Straße eine Baumreihe aus Eschen (Fraxinus excelsior):

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 31 von 57



Baumbestand:



Bewertung des Baumbestandes

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die folgende Verfahrensweise abgestimmt:

Erläuterungen zur Tabelle:

Schadstufen:

1 - Optisch schadensfreier Baum, wüchsig bis mittelwüchsig mit günstigen Seitenabständen und natürlichem Jahresaustrieb, kein vorzeitiger Laubfall; ohne Schäden bzw. mit kleineren geheilten Wunden

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 32 von 57



- 2 kleinere Schäden an Krone und Stamm, keine Eingriffe in den Wurzelraum, weniger wüchsig, vorzeitiger Laubfall möglich, guter Gesamteindruck, geringer Schädlingsbefall, keine zersetzenden Pilze, mit ungünstigen Seitenabständen.
- 3 Schäden an Krone und Stamm, Eingriffe in den Wurzelraum, deutlich erkennbares Totholz in der Krone, Stammschäden bis 25 % des Umfangs, schwach bis sehr schwach wüchsig, mittlerer Schädlingsbefall, Stamm hohl aber standfest, deutlich zu dicht stehende Bäume.
- 4 Baum stark geschädigt, starke Stammschäden, viel Totholz in der Krone, starke Eingriffe in den Wurzelraum, massiver Schädlingsbefall, Standfestigkeitsprobleme

Je angefangene 50 cm Stammumfang ist ein neuer Baum in der Pflanzqualität 16 – 18 cm Stammumfang neu zu pflanzen. Bei der Beurteilung ist die Vitalität des Baumes zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bietet die Erfassung der Straßenbäume im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Vitalität 1 und 2 - keine Abzüge

Vitalität 2 – 3 - ein Baum Abzug

Vitalität 3 - zwei Bäume Abzug

Vitalität 3 – 4 - drei Bäume Abzug

Vitalität 4 - vier Bäume Abzug

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 33 von 57



Baumliste:

Nummer	Art	Stamm-	Stamm-	Schad-	Schutz	Ausgleichs-	Anzahl der
(siehe		durchmesser	umfang	stufe	entsprechend der	verhältnis	Ersatzpflanzungen
Bestands- plan)		in m	in cm	1-4	Baumschutz- satzung	1 : X	
1	Esche (Fraxinus excelsior)	22	70	2	ja	2	2
2	Esche (Fraxinus excelsior)			2	ja	2	2
		19	58				
3	Esche (Fraxinus excelsior)			2	ja	2	2
		17	54				
4	Esche (Fraxinus excelsior)			2	ja	2	2
		21	66				
5	Götterbaum, vielstämmig (10), Busch, Stockausschläge	27/15/15/20/ 17/20/15/16/ 20/15	85 / 45 / 45 / 63 /53 / 63 / 45 / 19 / 63 / 45	3	ja	Ausgleich für fünf der zehn Stämme (über 50 cm Durchmesser), be- zogen auf die ad- dierten Stamm- durch-messer der fünf berücksichtig- ten Bäume = 317	5

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 34 von 57



Nummer	Art	Stamm-	Stamm-	Schad-	Schutz	Ausgleichs-	Anzahl der
(siehe		durchmesser	umfang	stufe	entsprechend der	verhältnis	Ersatzpflanzungen
Bestands- plan)		in m	in cm	1 – 4	Baumschutz- satzung	1 : X	
						7, Abzug von 2 Bäu- men	
6	Kugelahorn (Acer platanoides Globosum) Riss im Stamm	12	38	2-3	nein	-	-
7	Spitzahorn (Acer platanoides) auf der parkplaztflä- che	11	35	3 – 4	nein	-	-
8	Nicht mehr vorhanden						
9	Spitzahorn (Acer platanoides)	26	82	3 - 3	ja	2	1
10	Esche (Fraxinus excelsior)	31	97	2 - 3	ja	2	1
11	Esche (Fraxinus excelsior), Straßenbaum, zeitiger Laubfall ¹	33	105	3	ja	3	-

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 35 von 57

¹ Der Ausgleich für die Fällung dieses Baums erfolgt durch eine Ersatzpflanzung in der Baumreihe an der Salbker Straße.



Nummer	Art	Stamm-	Stamm-	Schad-	Schutz	Ausgleichs-	Anzahl der
(siehe		durchmesser	umfang	stufe	entsprechend der	verhältnis	Ersatzpflanzungen
Bestands- plan)		in m	in cm	1 – 4	Baumschutz- satzung	1 : X	
piani					34124118		
12	Nicht mehr vorhanden						
13	Walnuss (Juglans regia - 2 stämmig)	40 / 34	125 / 106	2-3	ja	Stammdurch- messer addiert = 236 cm das ergibt 5 Bäume – 1 Baum	4
	Summe						19

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 36 von 57



Artenschutz:

Im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan sind keine Aussagen zum Vorkommen von wertvollen oder geschützten Arten im Untersuchungsraum enthalten. Nach unserer Erfahrung ist bei der Lage im Stadtgebiet, den vorhandenen Vegetationstypen und der randlichen Vorbelastung (Parkplatz und Marktnutzung) nicht mit dem Vorkommen von wertvollen und geschützten Arten zu rechnen. Es sind nur allgemein verbreitete Arten zu erwarten. Man kann davon ausgehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen in der Umgebung von Kleinvögeln als Nistplatz genutzt werden. Eine gesonderte Erfassung der vorkommenden Arten wurde nicht durchgeführt. Die Beurteilung stützt sich auf eine Potentialanalyse für das Gebiet.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes.

Auch wird der Baumbestand auf der Grundlage der Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – vom 12.02.2009, (Amtsblatt Nummer 6 2009) geschützt.

Geschützte Alleen nach § 21 NatSchG LSA

Entlang der Salbker Straße findet man eine Baumreihe, die entsprechend § 21 NatSchG LSA geschützt ist. Mit dem Vorhaben muss am Ende der Pflanzung in das Schutzobjekt eingegriffen werden. Zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Marktes muss die Zufahrt an den Bestand angebunden werden. Dazu muss ein Baum in der Baumreihe an der Salbker Straße gefällt werden. Die Zufahrt kann wegen des Anlieferverkehrs und des geplanten Standortes des Marktes nur an dieser Stelle errichtet werden². Die Allee als Gesamtobjekt wird durch die Fällungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Bewertung:

Die Bewertung der Biotoptypen aus der Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung bezieht sich auf die folgenden Punkte:

- 1. Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust und Zerstörung
- 2. Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung
- 3. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung

Zusammenfassung der Bewertung:

Wertvoll sind im Untersuchungsraum die vorhandenen Baumreihen an den Straßen und Wegen.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 37 von 57

-

² Aussage aus der Vorhaben- und Erschließungsplanung für den Neubau '.



Vorbelastungen:

Das Biotoppotential wird durch vorhandene Belastungen wie Lärm und Schadstoffe, der im Punkt Klima erwähnten Emittenten, beeinträchtigt.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Der Magdeburger Raum, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, gehört zum "Börde- und mitteldeutschen Binnenlandklima". Es wird auf Grund der geringen Niederschläge zum mitteldeutschen Trockengebiet gezählt. Der DWD gibt für Magdeburg eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8,6 °C und eine Schwankung von 18,0 °C an (LRP 1995). Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt in Magdeburg bei 523 mm; vorherrschende Windrichtungen sind West, Südwest und Nordwest (LRP 1995).

Mikroklimatische Verhältnisse

Die Fläche liegt am südlichen Bereich der Stadt Magdeburg. Es handelt sich um einen bioklimatisch günstigen Siedlungsraum. Dies ergibt sich aus der benachbarten Kleingartenanlage, die als Kaltluftentstehungsgebiet wirkt. Die Kaltluft der Kleingartenanlage beeinflusst positiv das Klima im Geltungsbereich und mildert die Probleme, die bisher durch die großen versiegelten Flächen entstehen.

Vorgaben für den Planungsraum wurden aus der "Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Magdeburg und deren planungsrelevanten Inwertsetzung im Rahmen einer vorsorgeorientierten Umweltplanung - Aktualisierung und Fortschreibung 2013" Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt 2014, Verfasser: GEO-NET Umweltconsulting GmbH entnommen.



Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte der Stadt Magdeburg

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 38 von 57



Die angrenzende Kleingartenanlage wird als Fläche mit hoher Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Es herrscht eine günstige bioklimatische Situation in den angrenzenden Siedlungsgebieten. Diese ergibt sich aus den Funktionsbeziehungen zu dem benachbarten Kaltluftentstehungsgebiet.



Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte

Der Vorhabensraum ist mäßig bis gering bioklimatisch belastet. Er besitzt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Bei Planungen ist der Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten. Bei Eingriffen ist die Baukörperstellung zu beachten und die Baukörperhöhen sind gering zu halten. Es sind die klimarelevanten Funktionen für die angrenzende Bebauung zu beachten.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 39 von 57





Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche, Karte 3 Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche Die grün schraffierten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

Luftqualität

In der näheren Umgebung sind keine Messstationen vorhanden. Konkretere Angaben liegen zur Luftqualität nicht vor. Es gibt keine Hinweise, dass im Gebiet die Grenzwerte überschritten werden.

Lärmsituation:

Der Untersuchungsraum ist sehr ruhig und liegt geschützt vor den Lärmquellen in der Umgebung.

Bewertung:

Wertvoll für die klimatische Situation im Stadtraum sind die Kleingartenflächen. Diese sollen teilweise überbaut werden. Damit reduziert sich die Fläche des Kaltluftentstehungsgebietes. Diese muss durch Pflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um eine Fläche im Stadtgebiet, die bisher als Parkplatz und Markt genutzt wurde. Es ist im südöstlichen Teilbereich geplant, die Nutzung auszuweiten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Salbker Straße beginnen die Ruinen des ehemaligen Thälmannwerks und westlich der Hopfenbreite schließt sich ein Wohngebiet mit Reihenhäusern an. Daraus ergibt sich ein vielgestaltiges Ortsbild ohne eindeutige Prägung.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 40 von 57



Bewertung:

Durch die Vielfalt der randlichen Einflüsse und die relativ geringe Veränderung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

2.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

In der Saalekaltzeit kam es auf den Gesteinsschichten des Untergrundes zur Ablagerung von verschiedenen Lockergesteinsschichten (ca. 5,0 m – 10,0 m Geschiebemergel und darunter Kiese und Sande). Diese wurden in der dritten Vereisung (Weichsel-Würm) mit einer ca. 2,0 m dicken Lössschicht abgedeckt. In den oberen Bereichen verwitterte der Löss zu der sehr fruchtbaren Schwarzerde. Anschließende Ausräumungsprozesse und die menschliche Tätigkeit brachten die heutige Oberflächenform hervor. Die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden wurden auf den Grundstücken des bestehenden Marktes für die Gebäude und die Parkplätze schon vollständig versiegelt. Nur auf den Grünflächen im Bereich der Kleingärten findet man unversiegelte Flächen. Dabei sind im Bereich der Grünflächen keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr vorhanden. Diese Flächen wurden für den Bau des vorhandenen Marktes aufgeschüttet.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Beeinträchtigungen ist von mehreren Faktoren abhängig, in der Regel aber über die Bodenart oder die Bodenfruchtbarkeit zu bestimmen:

- Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung
- Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffen und Emission
- Empfindlichkeit gegenüber Austrocknung
- Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung

Bewertung

Bodennutzung	Bewertung
Unversiegelte Bereiche - Grünflächen und Kleingärten	Hoch
Versiegelte Flächen	Gering

Vorbelastet wird der Raum durch massive Nährstoffeinträge in der Vergangenheit.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 41 von 57



Altlasten:

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine Flächen mit Altlasten bekannt.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

Angaben zum Grundwasser liegen bisher nicht vor und werden im weiteren Verfahren nachgetragen.

Bewertung:

Das vorhandene Grundwasser ist im Untersuchungsraum nicht empfindlich gegenüber Baumaßnahmen

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

2.1.8 Wechselwirkungen

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Schutzgüter neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich die Schutzgüter gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Schutzgüter bzw. Eingriffe in diesen Schutzgütern gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht.

Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotopstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen.

In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

Wechselwirkungen bestehen im vorliegenden Fall zwischen der gärtnerischen Nutzung und der klimatischen Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet.



3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden, die im folgenden Text näher beschrieben werden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima und die Lebensumwelt des Menschen ausgeglichen werden.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Wohnnutzung/Kleingartennutzung

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnung wurden an der angrenzenden Wohnbebauung in der Hopfenbreite 61 und 64 sowie der Salkbker Straße 15 Überschreitungen der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum festgestellt. Im Beurteilungszeitraum Tag werden alle Immissionsrichtwerte abzüglich 6 dB(A) eingehalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen an der o. g. Wohnbebauung sind Maßnahmen erforderlich (siehe hierzu Kap. IV.4.2).

Gewerbliche Nutzung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Gewerbestandort gestärkt und die Versorgung gesichert.

Erholungsnutzung

Die Fläche der Kleingartenanlage wird reduziert. Damit verringert sich die Erholungsfläche. Es sind fünf Gärten betroffen. Bezogen auf die Gesamtanzahl kann dieser Verlust an Erholungsfläche toleriert werden.

Verkehr

Die Anbindung der Flächen erfolgt direkt über die Salbker Straße. Die Straße ist in der Lage, den Erschließungsverkehr aufzunehmen. Wobei es nur zu relativ geringfügigen Veränderungen der Verkehrszahlen kommen wird. Dadurch sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch den Bau und die Nutzung des geplanten Sondergebietes kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Lebensumwelt des Menschen. Die Beeinträchtigung durch Baulärm ist temporär und kann vernachlässigt werden. Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als unerheblich und nicht nachhaltig eingestuft werden.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 43 von 57



3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Umsetzung des Vorhabens werde eine Kleingartenfläche von 1.951 m² überbaut und die dort lebenden Tiere verdrängt. Weiterhin werden die vorhandenen Grünflächen zum Teil überbaut und zerstört. Es handelt sich um Bäume, Sträucher und Rasenflächen. Ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen kann durch die Festsetzung einer Pflanzbindungsfläche (Fläche zur Salbker Straße) erhalten werden.

Für das Vorhaben müssen fünf Bäume an der Salbker Straße, auf dem Parkplatz ein Baum, an der späteren Zufahrt zwei Bäume, hinter dem vorhandenen Getränkemarkt ein Baum und an der Salbker Straße ein Baum gefällt werden. Mit der Fällung des Baumes an der Salbker Straße wird in eine nach § 21 geschützte Allee eingegriffen. Für den Verlust dieses Baumes ist im weiteren Verlauf der Straße ein Ersatzbaum zum Schließen einer vorhandenen Lücke zu pflanzen. Damit kann der Eingriff in die geschützte Allee ausgeglichen werden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens entstehen neue Lebensräume auf den Grünflächen, die teilweise die Funktion der vorhandenen Flächen übernehmen können.

Eingriff in die angrenzenden Alleen:

Durch die Anbindung der Zufahrt an die Salbker Straße muss ein Baum am Ende der geschützten Allee gefällt werden. Damit reduziert sich die Länge der Allee um ca. 5 m. Zum Ausgleich soll eine vorhandene Lücke innerhalb der Allee wieder geschlossen werden. Es wird für den Verlust eines Baumes (bis Stammdurchmesser 30 cm) ein neuer Baum mit einem Stammumfang 20 – 25 cm gepflanzt. Damit kann die Beeinträchtigung der Alleen durch das Schließen einer vorhandenen Lücke ausgeglichen werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Verlust der Vegetationsflächen führt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen / Eingriffen in den Naturhaushalt.

3.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Mit dem Vorhaben werden die klimaaktiven Strukturen auf der Fläche verändert und teilweise zerstört (Gehölzflächen und Kleingärten)) und der Anteil an versiegelten Flächen wird erhöht. Das Vorhaben reduziert die Kaltluftentstehungsfläche (Kleingartenanlage).

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Verlust klimaaktiver Strukturen auf der Fläche kann durch die geplanten Neupflanzungen ausgeglichen werden. Auch wird der Baumbestand in Richtung Salbker Straße erhalten und aufgewertet. Problematischer ist der Verlust der Kleingärten als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Verlust von 1.951 m² Kleingartenfläche als Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes kann, bezogen auf den Gesamtraum, toleriert werden. Das Kaltluftentstehungsgebiet ist relativ isoliert und wirkt hauptsächlich bis an die Straßen. Weitergehende Wirkungen wurden im Klimagutachten nicht festgestellt.

Da es sich bei dem Markt nicht um klimatisch besonders sensible Nutzungen handelt, kann die Einschränkung toleriert werden.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 44 von 57



3.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich nur geringfügig ändern. Die vorhandene Marktnutzung wird ausgeweitet und geordnet. Es verbessert sich die städtebauliche Situation und deshalb sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Der Verlust der fünf Kleingärten wird wahrscheinlich nicht das Schutzgut Landschaft beeinträchtigen.

3.1.5 Schutzgut Boden

Mit dem Vorhaben werden insgesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 420 - 6.1 $1.583 \, \text{m}^2$ neu versiegelt und überbaut. Mit der Versiegelung verlieren die Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Versiegelung von Boden und der dadurch verursachte Verlust an Fläche bewirken nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser.

Grundwasser:

Die oben beschriebene Versiegelung bewirkt eine geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Da keine Nutzung besteht und keine Quellen gespeist werden, führt diese geringfügige Reduzierung nicht zu erheblichen Eingriffen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die bestehende Vorbelastung (Versiegelung) hat das Vorhaben nur geringe und keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

3.1.7 Zusammenfassung der Erheblichkeit

Schutzgut	Beeinträchtigungen / Aus- wirkungen sind unerheblich und nicht nachhaltig	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind er- heblich und / oder nach- haltig	Bemerkungen
Mensch	х		
Klima	х		Überbauung klimaaktiver Strukturen unter Beachtung der Hinweise des Klimagutachtens
Boden		х	Versiegelung
Tiere und Pflan-		х	Verlust von Bäumen, Gebüschen

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 45 von 57



zen		und Rasenflächen
Landschaft	х	

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Kleingartenflächen würden wie bisher weiter als Garten genutzt werden. Ebenso ist es bei dem vorhandenen Markt. Dabei ist nicht auszuschließen, dass der Markt unwirtschaftlich wird und die Nutzung aufgegeben wird. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes mit dem Ziel, eine wirtschaftliche Nutzung angesichts veränderter Nachfragewünsche und neuer Anforderungen an Verkaufseinrichtungen im Zuge des demografischen Wandels auch künftig zu gewährleisten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der im Punkt 3 beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Verlust an Bodenfläche durch die geplante zusätzliche Versiegelung
- Verlust von Lebensräumen durch die Zerstörung der vorhandenen Grünflächen und der Kleingärten

Als Ziel für den Raum kann man aus den übergeordneten Fachplanungen und den Fachgesetzen folgendes ableiten:

- Einhaltung der als Umweltqualitätsnormen anerkannten Grenzwerte im Raum zum Schutz der Gesundheit des Menschen
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Klimagutachten zur Erhaltung der klimatischen Funktion.

4.2 Schutzgut Mensch

Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte und der festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in den benachbarten Wohngebieten nicht beeinträchtigt wird. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erreichen, muss zum einen die Wärmepumpe schallgedämpft werden, so dass die Schallleistung der Wärmepumpe um mindestens 6 dB(A) gemindert wird. Zum anderen müssen schallgedämpfte Einkaufswagen verwendet werden.

4.3 Schutzgut Tier und Pflanzen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird die Grünfläche parallel zur Salbker Straße zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin ist auch eine Aufwertung dieser Flächen geplant. Damit werden die wertvollsten Gehölzstrukturen im Geltungsbereich erhalten. Weiterhin werden im Bebauungsplan Schutzmaßnahmen für den zweiten

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 46 von 57



Baum, neben der Zufahrt in der Baumreihe an der Salbker Straße, festgelegt. Damit kann dieser Baum erhalten werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Anlegen von Grünflächen mit Bepflanzungen und Gehölzstrukturen. Hier entstehen neue Lebensräume.

Ausweisung von Ersatzpflanzungen für den Verlust des Baumbestandes

Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 21 (1) NatSchG LSA

Geschützte Alleen nach § 21 NatSchG LSA

Entlang der Salbker Straße steht eine Baumreihe / Allee, die entsprechend § 21 NatSchG LSA geschützt ist. In diese Baumreihe / Allee soll für das geplante Vorhaben eingegriffen werden. Die Rodung eines Baumes ist zwingend für die Erschließung des Gebietes erforderlich (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Mit den Unterlagen wird auf der Grundlage von § 21 (2) NatSchG LSA eine Befreiung von den Verboten des § 21 (1) NatSchG beantragt. Dies erfolgt auf der Grundlage von § 67 (1) BNatSchG. Hier ist für verschiedene Verbote und Regelungen innerhalb des BNatSchG und der Ländernaturschutzgesetze geregelt, auf welcher Grundlage eine Befreiung erteilt werden kann. Ein wichtiger Grund ist das überwiegende öffentliche Interesse. Das öffentliche Interesse besteht in der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Durch das öffentliche Interesse kann eine Befreiung erteilt werden.

Weiterhin kann durch eine geplante Neupflanzung eine Lücke in der vorhandenen Allee geschlossen werden. Damit wird die vorhandene Allee aufgewertet und an einer anderen Stelle geschlossen.

4.4 Schutzgut Luft und Klima

Die vorgesehene Bepflanzung und der Erhalt von Grünflächen wirkt positiv auf das Mikroklima. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

4.5 Schutzgut Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Bepflanzung der Grünflächen wird das Landschaftsbild (Ortsbild) aufgewertet. Es entstehen gestaltete Freiflächen, die nach verkehrlichen und ästhetischen Gesichtspunkten angelegt werden. Mit den geplanten Pflanzungen passt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

4.6 Schutzgut Boden

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind:

• Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen zu nutzen.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 47 von 57



- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen bindend.
- Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und –geräten zur Schadstoffimmission umzusetzen.
- Der abzutragende Oberboden ist w\u00e4hrend der Zwischenlagerung zur Wiederverwertung zu sichern und zu sch\u00fctzen (\u00a7 6 BBodSchG i.V. m. \u00a7 2 BBodSchGV sowie DIN 19731 und DIN 18915).
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.
- Die geplanten Baumaßnahmen sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV auszuführen.

Bodenverwertungsbilanz

Mit der Baumaßnahme werden 1.583 m² Flächen zusätzlich überbaut und versiegelt. Es fallen wahrscheinlich 475 m³ Mutterboden an. Der nutzbare Boden wird zur Andeckung von neu entstehenden Vegetationsflächen verwendet. In der Bodenverwertungsbilanz wird berücksichtigt, dass ein Teil des Bodens auf dem Gelände wiederverwendet wird. Für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen ist der Boden in der folgenden Stärke anzudecken.

- Anpflanzung von Bäumen 05 m bis 2,0 m
- Sträucher 0,4 m bis 1,0 m
- Rasen 0,2 m bis 0,5m

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Funktionsverlustes des Bodens muss die Bodenfunktion durch eine Ausgleichsmaßnahme soweit aufgewertet werden, dass der Eingriff kompensiert werden kann.

4.7 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Deshalb sind keine Maßnahmen geplant.

Umgang mit Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch keine abschließende Entscheidung über den Umgang mit Niederschlagswasser getroffen. Alle Möglichkeiten werden in einem Entwässerungskonzept geprüft und mit der Stadt abgestimmt. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers erbracht und die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Ob eine teilweise Ableitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Mischwassersystem erforderlich wird, ist ebenfalls Gegenstand der Prüfung.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 48 von 57



4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter" nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Durch die Nutzung eines bestehenden Marktstandortes werden die bestehenden Erschließungssysteme und die bestehenden Funktionsbeziehungen genutzt. Der vorhandene funktionierende Standort soll weiterentwickelt werden, um eine bestehende Nutzung fortzuführen. Es kommt damit zu relativ geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Grundsätzlich passt das geplante Wohngebiet in die Strukturen der Umgebung.

Planinhalte

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes prüfte man verschiedene städtebauliche Varianten. Dabei wurde die vorliegende Variante herausgearbeitet. Mit dieser Variante wird das Ziel der Planung, die Ausweisung eines Sondergebietes erreicht.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen genutzt:

- Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Magdeburg
- Kartierungsarbeiten im Mai 2016.
- Es wurde eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Festlegungen des Landesamtes für Umwelt durchgeführt.
- Magdeburger Kompensationsmodell
- Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 3 Jahren. Grundlage für die festgelegten Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 49 von 57



7. Anlagen

7.1 Vorschläge für textliche Festlegungen

Die fettgedruckten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

<u>Private Grundstücksflächen – Bepflanzung</u>

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

Pflanzgebotsfläche:

2. Pflanzgebotsfläche A

Erhaltung des Baumbestandes und Durchführung eines Erhaltungs- und Sanierungsschnitts am vorhandenen Baumbestand auf der gekennzeichneten Fläche zwischen dem Parkplatz und der Salbker Straße.

Auf der Fläche sind insgesamt 50 Sträucher je 100 m aus einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand zu entwickeln. Die Qualität richtet sich nach Nummer 9 der Festsetzungen.

- 3. Pflanzgebotsflächen B
 - Anlegen einer Pflanzung um das Gebäude und am Parkplatz mit mindestens 70 Sträuchern je 100 m², aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten. Entwicklung eines dichten Gehölzbestands. Die Qualität richtet sich nach Nummer 9 der Festsetzungen.
- 4. Pflanzgebotsfläche C
 - Anlegen eines dichten Gehölzbestandes aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Auf der Fläche sind mindestens 100 Sträucher je 100 m² zu pflanzen. Entwicklung eines dichten und gestuften Gehölzbestands. Die Qualität richtet sich nach Nummer 9 der Festsetzungen.
- 5. Als Ersatz für den Verlust des Baumes in der Allee an der Salbker Straße ist die folgende Ersatzpflanzung auszuführen.
 - Im Verlauf der Salbker Straße ist eine Esche (Fraxinus excelsior) StU 20 -. 25 cm in eine vorhandene Lücke zu pflanzen. Für die Pflanzung ist ein großzügiger Bodenaustausch vorzunehmen.
- 6. Schutz der Allee

Zum Schutz des Baumes in der Baumreihe an der Salbker Chaussee sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Suchschachtung zur Feststellung der Wurzellage vor dem Beginn der Tiefbauarbeiten
- Ausführung aller Schachtarbeiten im Nahbereich der Wurzeln in Handarbeit bzw. mit Ansaugtechnik.
- Herstellen von Wurzelbrücken für die Borde und Befestigungen, wenn Wurzeln über 3 cm Durchmesser im Baubereich festgestellt werden.
- Bewässerung des Baumes während der Bauphase (Bewässerungsmanagement).
- Einbau eines Anfahrschutzes zwischen Zufahrt und Baum.
- Alle Maßnahmen sind mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe vor Ausführung abzustimmen.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 50 von 57



Baumpflanzung

7. Baumpflanzung auf dem Parkplatz

Die neun mittelkronigen Bäume auf dem Parkplatz sind in mindestens 1,5 m breite unbefestigte Grünflächen zu pflanzen.

Dabei dürfen die Grünflächen je Seite max. 50 cm als Überhangstreifen für die angrenzenden Parkplätze dienen. Die angrenzenden Parkplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen. Je Baum ist ein unterirdisches Baumquartier von mindestens 12 m³ vorzusehen. Dieses muss den Regeln der FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube entsprechen. Die Bäume erhalten alle einen dauerhaften, beidseitigen Anfahrschutz.

8. Baumpflanzungen auf den Grünflächen

Es sind auf dem Grundstück 11 weitere Bäume innerhalb der Grünflächen zu pflanzen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

- 9. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
- bei Baumpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen), Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 18 cm
- bei Baumpflanzungen entlang der Straßen, Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 20 cm
- bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
- Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

Hinweise:

10. Grünordnung

Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

11. Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – vom 12.02.2009, Amtsblatt Nummer 6 2009) ist einzuhalten.

Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

12. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

13. Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 51 von 57



7.2 Kompensationsberechnung Flächen und Nutzungstypen:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen kommunal entwickelter Bauleitplanungen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Der Auftraggeber hat sich wegen der Nachvollziehbarkeit zur Anwendung des "Magdeburger Kompensationsmodells" entschlossen. Es hat sich in der jüngeren Vergangenheit als praktikabel erwiesen. Es bietet den damit befassten Behörden eine einheitliche und differenzierte Bewertungsmöglichkeit, sowohl des Bestandes als auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundlagen des vorn genannten Modells, auf die von einer Nutzungsänderung betroffenen Bereiche.

Um die verschiedenen Biotoptypen zu bewerten und zu vergleichen, ordnet man sie einzelnen Wertkategorien zu. Die Flächen werden in die Wertkategorien wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich und extrem empfindlich eingestuft.

Geltungsbereich:

Analyse des Ist-Zustandes

	Flächen- größe in m²	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungs- zustand	Wertigkeit
1	1.950	Kleingartenanlage	0.4	0.8	624,00
2	1.881	Gebäude	0.0	0.0	0,00
3	1.217	Grünfläche, private Grünfläche in gewerblich genutzten Gebieten	0.4	0.8	389,44
4	2.340	Parkplatz, vollständig versiegelt	0.0	0.0	0,00
5	729	Gehwege, Pflasterflächen	0.1	0.8	58,32
6	139	Ausgebauter Weg – Erschließung Vereinsheim Kleingartenanlage	0.1	1.0	13,90
	8.256	Summe			1.085,66

Bäume:

Bei der Beurteilung es vorhandenen Baumbestandes wurde ermittelt, dass 19 Bäume als Ersatz zu pflanzen sind. Es werden 20 Bäume gepflanzt, davon werden 19 als Ersatz für den Baumverlust ange-



rechnet und einer zur Aufwertung der Pflanzflächen. Die Baumpflanzungen erfolgen mit einem Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken von 3,0 m.

Analyse der Planung

	Flächen- größe in m²	Biotoptyp		Wertfaktor	Biotop- entwicklung	Wertigkeit
1	7.581	Sonderg	ebiet Einzelhandel			
2		5.804	Parkplatz, Zufahrt und Gebäude davon	0,0	0,0	0,00
3		1.509,5	Pflanzbindungsfläche a, b und c und unter Berücksichtigung des zusätzlichen Baumes	0,7	1,0	1.053,85
4		46,5	Überhangstreifen an der Stirn- seite der Stellplätze an den Grünflächen ³	0,34	1,0	13,95
5		94,5	Sickerflächen und Grünstreifen auf dem Parkplatz (Rasen bzw. flache Gehölze oder Stauden)	0,35	1,0	28,35
6	675	Gehweg	e, Pflasterflächen	0,1	0,8	54,00
	8.257	Summe		1.150,15		

In der Bilanzierung wurden die beiden kleinen Grünflächen zur Hopfenbreite nicht erfasst. Es handelt sich um Rasenflächen oder Staudenpflanzungen mit einem relativ geringen ökologischen Wert.

Bewertung des Bestandes – Bewertung der Planung = Kompensation

1.085,66 - 1.150,15 = 64,49

Innerhalb des Geltungsbereiches können die Eingriffe durch das Vorhaben ausgeglichen werden.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 53 von 57

³ Ermittlung der Fläche für den Überhangstreifen an den Stellplätzen

Ein Überhangstreifen von 0,5 m Breite muss an den folgenden Stellplätzen angeordnet werden:43 - 46; 46 -49; 50 -67 68 – 73. Das ergibt eine Länge von 31 x 3 m = 93 m mit einer Breite von 0,5 m = 46,5 m

⁴ Der Wertfaktor 0,3 wurde gewählt, da es sich um Überhangsflächen an Parkplätzen handelt. Die Flächen sind unversiegelt und werden mit Rasen begrünt. Stellenweise können durch die Nutzung Trittschäden entstehen. Der Wert wurde analog zu "nicht überbauten und versiegelten Grundstücksflächen in Baugebieten" ausgewählt.

⁵ Siehe Nummer 5



V. Planverwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die gemäß Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen innerhalb einer bestimmten Frist zu errichten.

Der Vorhabenträger ist zur Realisierung des Vorhabens wirtschaftlich in der Lage. Eigentumsrechtliche Hindernisse für die Vorhabenrealisierung bestehen nicht. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Ankauf aller für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen. Hierzu gehören neben dem Grundstück Hopfenbreite 63 auch die Teilflächen der Straße Hopfenbreite (Flurstück 511 tlw.), der Straßennebenflächen (Flurstück 10254 tlw.) und Teilflächen der Kleingartenanlage (Flurstück 510/2).

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt eine Aufnahme von Regelungen im Durchführungsvertrag durch die gesichert ist, dass Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Trinkwasser, Tele-kommunikationslinien, Verteiltechnik der Straßenbeleuchtung der Salbker Straße) einschließlich der erforderlichen Schutzabstände gesichert werden und Beeinträchtigungen durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

In den Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan als Anlage des Durchführungsvertrages werden Regelungen zur Befestigung der Stellplätze und der Anlage der Pflanzflächen der Bäume aufgenommen (Grünflächen, Baumquartiere, Anfahrschutz).

Zum Ausgleich für den planbedingten Verlust eines Alleebaumes entlang der Salbker Straße werden im Durchführungsvertrag verbindliche Regelungen aufgenommen. Im Verlauf der Salbker Straße ist eine Esche (Fraxinus excelsior) mit einem Stammumfang von 20-25 cm in eine vorhandene Lücke zu pflanzen. Für die Pflanzung ist ein großzügiger Bodenaustausch vorzunehmen.

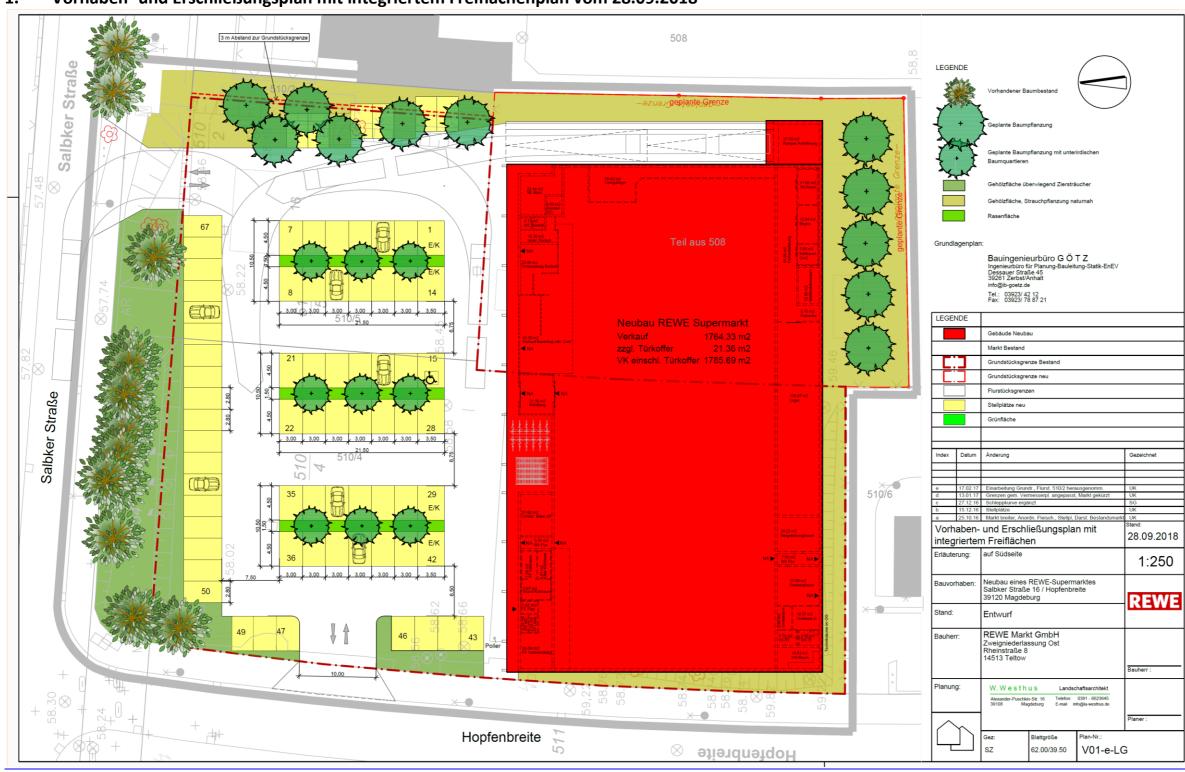
Zum Schutz der Baumallee in der Salbker Straße sind zur Sicherstellung des Erhalts des Baumes im Nahbereich der geplanten Zufahrt (Baum-Nr. S6595) geeignete Schutzmaßnahmen – auch während der Baumaßnahmen - durchzuführen.

Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers werden durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 54 von 57

VII Anhang

1. Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan vom 28.09.2018



Begründung Stand: Oktober 2018 Seite 55 von 57



2. Biotoptypenplan vom 17.08.2017



Legende

AKE	Kleingartenanlage	
BSE	orhandene Bebauung	
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig	
VPB	Parkplatz	
VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert Gehwege)	
VWC	Ausgebauter Weg	