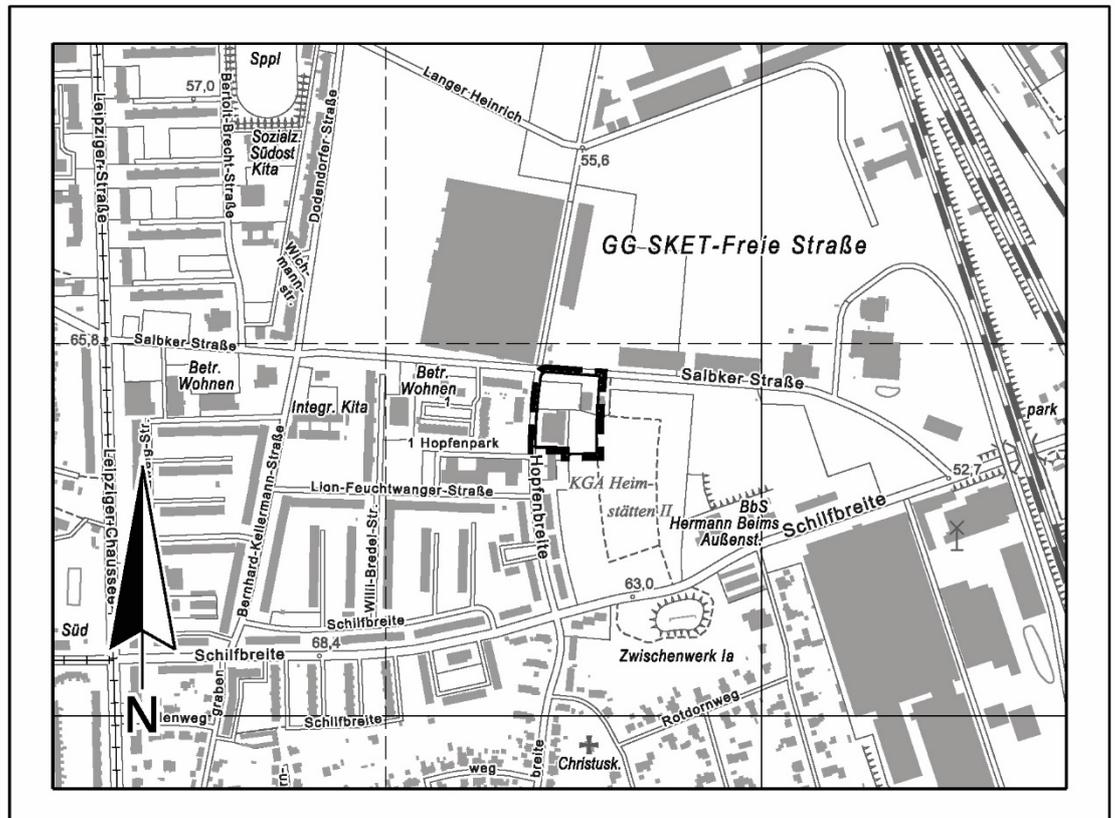


## Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1

HOPFENBREITE 63

Stand: März 2020



Planverfasser:

Plan und Praxis GbR

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Manteufelstraße 1111

10 997 Berlin

Vorhabenträger:

German Real Estate

fünf GmbH & Co. KG

Bürgerreuther Str. 29

95444 Bayreuth

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 03/2018

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Ziel des Bebauungsplans**

Ziel der Planung ist die Erweiterung des seit 1997 betriebenen Lebensmittelmarkt auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>. 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.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

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 befinden sich in kommunalem Eigentum.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

### Schutzgut Mensch

Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte und der im Durchführungsvertrag verbindlich geregelten 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 Schalleistung der Wärmepumpe um mindestens 6 dB(A) (LWA = 78 dB(A)) gemindert wird. Zum anderen müssen schallgedämpfte Einkaufswagen verwendet werden. Auch wird die Position der Abstellanlagen für die Einkaufswagen angepasst.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Schutzmaßnahmen für den zweiten Baum, östlich neben der Zufahrt in der Baumreihe an der Salbker Straße, festgelegt. Damit kann dieser Baum erhalten werden.

Auf die Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Bäume im Böschungsbereich entlang der Salbker Straße wird im Rahmen der Abwägung verzichtet, da die Verpflichtung zum Erhalt der Bäume als Tiefwurzler im Widerspruch zum Schutz des vorhandenen unterirdischen Leitungsbestandes stehen.

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- Anlegen von Grünflächen mit Bepflanzungen und Gehölzstrukturen. Hier entstehen neue Lebensräume
- Ausweisung von Ersatzpflanzungen für den Verlust des Baumbestandes mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm auf dem Grundstück bzw. von 20-25 cm als Alleebaum

Die Ausweisung von Ersatzpflanzungen dient im Bereich der Stellplätze zugleich der städtebaulichen Aufwertung durch Stellplatzgliederung.

Die Lage der zu pflanzenden Bäume wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und als sonstiges Planzeichen in die Planzeichnung übernommen. Die Entwicklung eines Stammdurchmessers von mindestens 0,4 cm ist – auch für den Bereich der Überhangstreifen der Stellplätze – gewährleistet.

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 wurde 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.

### Schutzgut Luft und Klima

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

Der Verlust von 1.951 m<sup>2</sup> 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 der Landeshauptstadt Magdeburg (Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Magdeburg und deren planungsrelevante Inwertsetzung im Rahmen einer vorsorgeorientierten Umweltplanung - Aktualisierung und Fortschreibung 2013) nicht festgestellt.

### Schutzgut Landschaft

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.

### Schutzgut Boden

Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Eine weitere Vermeidungsmaßnahme ist die Beschränkung der Hauptnutzung auf die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baukörperfestsetzung.

Zum Ausgleich des Funktionsverlustes des Bodens muss die Bodenfunktion durch eine Ausgleichsmaßnahme soweit aufgewertet werden, dass der Eingriff kompensiert werden kann. Eine vollständige Kompensation ist innerhalb des Plangebiets durch Baum- und Strauchpflanzungen unterschiedlicher Pflanzdichte und –Qualität möglich. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Zuordnungsfestsetzung für den Ersatz eines Alleebaumes nicht erforderlich.

### Schutzgut Wasser

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

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. Durch ein Entwässerungskonzept, das Anlage des Durchführungsvertrages ist, konnte in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Städtischen Werken Magdeburg die Machbarkeit der Niederschlagswasserentsorgung nachgewiesen werden. Es erfolgt eine gedrosselte Ableitung, da eine Versickerung aufgrund wasserstauender Lösslehme nicht bzw. stark eingeschränkt möglich ist.

### 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.

## Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und im Regelverfahren durchgeführt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 26. Januar 2017 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ beschlossen.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg wurde ortsüblich bekanntgemacht, dass der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung im Wege einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 24. Februar 2017 bis zum 9. März 2017 zur Einsichtnahme, Erörterung und Stellungnahme ausliegt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2018 wurden die berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. Juli 2018 aufgefordert. Es wurden 42 Behörden beteiligt. Davon haben 26 Behörden Stellungnahmen abgegeben. Von 5 Behörden ging keine Stellungnahme ein.

Aufgrund der Stellungnahmen der Leitungsträger erfolgte ein Verzicht auf die Erhaltungs- und Pflanzbindung von Bäumen innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen unterirdischen Leitungen parallel zur Salbker Straße.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Umweltamtes wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem integrierten Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, zwischen den Stellplätzen zusätzlicher Raum für offene Pflanzflächen zur Verfügung stellt, in denen der erforderliche Wurzelraum von 12 m<sup>3</sup> pro Baum mit durchwurzelbarem Substrat und einer Bewässerungsmöglichkeit sowie Schutzvorkehrungen vor Anfahrtschäden realisierbar ist.

Der Stellungnahme des Umweltamtes folgend wurde der Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen, 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). Es und außerdem der Hinweis aufgenommen, dass die geplanten Bauarbeiten bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV auszuführen sind.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Umweltamtes erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Anlagenlärm. Entsprechend erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz wurden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und verbindlicher Regelungen im Durchführungsvertrag.

Aufgrund der Stellungnahme des Eigenbetriebs Stadtgarten und Friedhöfe erfolgte eine Überprüfung des planbedingten Baumverlustes. Es wurde u. a. die Festsetzung von Pflanzbindungen sowie eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag zum Ausgleich für den planbedingten Verlust des Alleebaumes Nr. S6595 und der Bäume mit den Baumnummern 3189 und 3190 nahe der geplanten Zufahrt an der Salbker Straße aufgenommen. Darüber hinaus erfolgte die Aufnahme von Fertigstellungs-, Schutz- und Entwicklungspflege- maßnahmen für Bäume im Durchführungsvertrag.

Mit Schreiben vom 21. Januar 2019 wurden die berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden im Rahmen der formellen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes wurde ein Hinweis zum Artenschutz mit Bezug auf das Zulassungsverfahren aufgenommen (Prüfung von Brut-, Nist- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen vor Baumaßnahmen).

Entgegen der Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg wurde die geplante Pflanzdichte beibehalten, da diese zur Gewährleistung eines Ausgleichs der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes erforderlich ist und keine anderen Flächen im Plangebiet verfügbar sind. Im Durchführungsvertrag wurde eine Regelung aufgenommen, dass der Pflanzplan zur Baugenehmigung mit der SWM Magdeburg abzustimmen ist bzw. diese zu beteiligen ist.

Durch die untere Wasserbehörde erging die Forderung, durch Erstellung eines Baugrundgutachtens den Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers zu erbringen. Der Anregung wurde dahingehend begegnet, dass alle Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung in einem Entwässerungskonzept geprüft werden. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers erbracht. Demnach erfolgt eine gedrosselte Ableitung, da eine Versickerung aufgrund wasserstauer Lösslehme nicht bzw. stark eingeschränkt möglich ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes.

Aufgrund der Stellungnahme des Umweltamtes wurden textlichen Festsetzungen zu den Pflanzbindungen um die Aussage ergänzt, dass die zu pflanzenden Bäume bzw. Sträucher dauerhaft zu erhalten und mindestens 2 x zu verpflanzen sind.

Der Standort des südlichen Baumes der – von der Stellplatzanlage aus betrachtet – hinteren Reihe wurde weiter östlich versetzt, so dass die Herstellung einer Pflanzgrube und die Entwicklung eines Stammdurchmessers von mehr als 40 cm gewährleistet ist.

Aufgrund der Stellungnahme des städtischen Abfallwirtschaftsbetriebs erfolgte zur Sicherung der Abfallentsorgung auf dem Vorhabengrundstück in der textlichen Festsetzung zur Pflanzfläche c die Aussage, dass dort Nebenanlagen wie z. B. Sammelstandorte für Abfallbehälter auf einer Fläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> und einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1 m zulässig sind.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg am 11. Januar 2019 und Ankündigung der Beteiligung im Magdeburger Stadtanzeiger und der Magdeburger Presse am 12. Dezember 2018 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung im Wege einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB vom 21. Januar 2019 bis einschließlich 21. Februar 2019 zur Einsichtnahme, Erörterung und Stellungnahme ausliegt. Weiterhin wurden folgende wesentliche Arten umweltbezogener Stellungnahmen und Informationen ausgelegt: der Umweltbericht mit Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter). Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan als Anlage zur Begründung, die Biotoptypenkartierung vom 17.08.2018 als Anlage zur Begründung, die schalltechnische Untersuchung vom 10.07.2018 sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde vom 29.06.2018, der Unteren Bodenschutzbehörde vom 19.06.2018, der Unteren Wasserbehörde vom 25.06.2018 und der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 03.07.2018.

Ort der Auslegung war das Baudezernat, Informationsbereich (Pförtner) und das Stadtplanungsamt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg. Zusätzlich waren die Planunterlagen auch im Internet einsehbar.

Weiterhin lag ein Informationsschreiben der Landeshauptstadt Magdeburg über die Datenschutzinformationen im Rahmen der Bauleitplanung (Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO) im Rahmen von Bebauungsplänen auf Grundlage der EU Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) mit Angabe der für die Datenverarbeitung verantwortlichen Stelle sowie zum Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Insgesamt ging 1 Stellungnahme fristgerecht durch persönliche Stellungnahme eines Bürgers vor Ort sowie die schriftliche Stellungnahme des Seniorenbeirats per Post mit Schreiben vom 18.02.2019 (Posteingang am 21.02.2019) ein.

Aufgrund der Stellungnahme des Bürgers erfolgte zur optischen Trennung zwischen Vorhabengrundstück und angrenzenden Flächen der Kleingartenanlage die Aufnahme einer verbindlichen Regelung im Durchführungsvertrag, dass Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich eingehaust werden müssen.

Für den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Magdeburg, Ortsteil Hopfengarten, vom Dezember 2019 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 17. Februar 2020 bis einschließlich 2. März 2020 statt. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 am 7. Februar 2020.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Stadtplanungsamt Magdeburg (Pförtnerbereich) durchgeführt. Während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung lagen der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ mit dem Stand Dezember 2019, die Begründung mit dem Stand Dezember 2019, der Umweltbericht als Teil der Begründung, mit Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, der Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan, das Schalltechnische Gutachten vom 10.07.2018 und die umweltbezogenen Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde vom 28.01.2019, der Unteren Wasserbehörde vom 29.01.2019, der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.02.2019 und der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 19.02.2019 zur Einsicht im Baudezernat, Informationsbereich (Pförtner) und im Stadtplanungsamt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, zu den Dienstzeiten (Montag, Mittwoch und Donnerstag von 08.00-15.00 Uhr, Dienstag von 08.00-17.30 Uhr und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr) öffentlich aus. Die Unterlagen konnten auch über das Internet unter [www.magdeburg.de/Auslegungen](http://www.magdeburg.de/Auslegungen) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf schriftlich oder während der Dienststunden im Stadtplanungsamt zur Niederschrift, oder - durch E-Mail mit qualifizierter Signatur nach dem Signaturgesetz an: [poststelle@stadt.magdeburg.de](mailto:poststelle@stadt.magdeburg.de), oder - durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz an: [info@magdeburg.de-mail.de](mailto:info@magdeburg.de-mail.de) vorgebracht werden.

Es erfolgte der Hinweis, dass fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 lit. b DSGVO und

§ 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt und weitere Informationen der „Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung“ zu entnehmen sind, die mit ausliegt.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per E-Mail vom 14. Februar 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Am ..... hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg über die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend des Abwägungsvorschlages der Verwaltung entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 - als Satzung beschlossen sowie die Begründung (Teil C) gebilligt.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg wurde am ..... die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ bekannt gemacht.

### **Ergebnis der Abwägung**

Der vorhandene funktionierende Standort des Lebensmitteleinzelhandels soll weiterentwickelt werden, um eine bestehende Nutzung fortzuführen. 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 und Funktionsbeziehungen mit dem Umfeld bereits vorhanden sind, kann 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. Es kommt damit zu relativ geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Grundsätzlich passt der geplante Standort für den Lebensmitteleinzelhandel in die Strukturen der Umgebung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären insgesamt 5 Kleingartenparzellen erhalten geblieben. Diese wären wie bisher weiterhin als Garten genutzt worden. Maßgebliche Erweiterungen des vorhandenen Verbrauchermarktes und des zugehörigen Getränkemarktes wären nicht erfolgt. Dabei wäre nicht auszuschließen gewesen, dass der Markt unwirtschaftlich geworden wäre und in der Folge die Nutzung hätte aufgegeben werden müssen.

Durch die Einbeziehung der 5 Kleingartenflächen konnte der Zielstellung Rechnung getragen werden, eine wirtschaftliche Nutzung angesichts veränderter Nachfragewünsche und neuer Anforderungen an Verkaufseinrichtungen im Zuge des demografischen Wandels auch künftig zu gewährleisten.

Im Rahmen der Abwägung wird daher der Erweiterung des bereits erschlossenen Betriebsstandortes und die mit der Erweiterung verbundene Überplanung von Kleingärten Vorrang vor einer Betriebsverlagerung gegeben, die voraussichtlich mit einer wesentlich intensiveren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bzw. unversiegelten verbunden wäre.

Der mit der Überplanung der Kleingärten verbundene Eingriff ist ausgleichspflichtig. Der Ausgleich erfolgt vollständig durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets.

Der Verzicht auf die Errichtung eines zweiten Verkaufsgeschosses wirkt sich positiv auf die Barrierefreiheit aus, da der gesamte Verkaufsbereich ebenerdig ohne die Nutzung von Treppenanlagen und Aufzügen zugänglich ist. Der Belang der Barrierefreiheit erfährt eine höhere Gewichtung als die Umsetzung einer flächensparenden Bauweise mit mehr als einem Vollgeschoss und einer damit einhergehenden Minimierung der Bodenversiegelung.

Auf die Bereitstellung von Ruhebereichen für Seniorinnen und Senioren außerhalb des Gebäudes wird verzichtet, da die Grundstücksfreiflächen vor dem Markt bereits durch die erforderlichen Stellplätze und Fahrgassen sowie die zur Eingriffskompensation auf dem Grundstück erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (Strauchpflanzungen) in Anspruch genommen. Eine Unterbringung von Ruhebereichen wäre nur bei Vergrößerung der Grundstücksfläche auf Kosten weiterer Kleingartenparzellen möglich. Auf die Unterbringung von Ruhebereichen wird zugunsten des Erhalts der verbleibenden Kleingartenparzellen zur Vermeidung weiterer Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft verzichtet.

Zum Schutz der parallel zur Salbker Straße verlegten Medien innerhalb des Flurstücks wurde auf tiefer wurzelnde Bepflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen verzichtet und die dortige Pflanzbindung auf Strauchpflanzungen beschränkt und Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Konflikte zwischen Baumerhalt und Leitungsschutz abzeichnen, die nachweislich eine Fällung von Bäumen notwendig machen, kann dem auf Grundlage der Regelungen der Baumschutzsatzung begegnet werden.

Von der Industrie- und Handelskammer Magdeburg wurde ausgeführt, dass zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung im südlichen Teil des Nahversorgungsbereichs eine kurzfristige Wiederbelegung dieser offen gelassenen Nahversorgungslage durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht in Frage gestellt werden darf und dies bei der Beschränkung der Verkaufsflächenerweiterung sowie der Begrenzung der Verkaufsfläche für bestimmte zentrenrelevante Sortimente berücksichtigt werden sollte. Gemäß Magdeburger Märktekonzept befindet sich der bisherige Nahversorgungsbereich der Kategorie A in den Grenzen Hopfenbreite, Salbker Straße, Leipziger Straße, der sowohl die beabsichtigte Markterweiterung als auch bestehende Handelsobjekte am Hopfenplatz miteinschließt. Die Kategorie „Typ A“ beschreibt Nahversorgungsgebiete, die im Jahr 2007 gute betriebliche und standörtliche Ausgangsbedingungen aufwiesen und als zukunftsfähig eingestuft worden sind. Der Standort Hopfenbreite wird im Magdeburger Märktekonzept als Magnetbetrieb „Rewe, Hopfenbreite“ bezeichnet.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden aus dem Magdeburger Märktekonzept 2007 entwickelt. Die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes um rd. 67 % von einer Verkaufsfläche von bisher 1.080 m<sup>2</sup> auf nunmehr 1.800 m<sup>2</sup> steht einer Wiederbelegung der offen gelassenen Nahversorgungslage im südlichen Bereich nicht grundsätzlich entgegen. Vorkehrungen zur Gewährleistung notwendiger Rahmenbedingungen für eine Wiederbelegung der offen gelassenen Nahversorgungslage erfolgen im Sinne einer Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente ausschließlich auf Sortimente kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, Blumen und zoologischer Bedarf) sowie der Beschränkung sonstiger zentrenrelevanter Sortimente auf insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche. Für weitergehende Festsetzungen zum Konkurrenzschutz bestehen keine bauplanungsrechtlichen Rechtsgrundlagen.

Gemäß Radverkehrskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Salbker Straße Bestandteil des Radverkehrshauptnetzes. Demzufolge wäre die Anlage eines den Regelwerken entsprechenden getrennten Rad-/ Fußweges (5,25 m Breite) zu ermöglichen.

Die Breite der südlichen Seitenbahn, die derzeit als getrennter Geh- und Radweg ausgebaut ist, beträgt ca. 3,9 m. Eine Abtragung der südlich daran angrenzenden wallartigen Grünfläche mit dem Ziel einer Aufweitung ist nicht vorgesehen, da sich auf der Fläche Baumbestand befindet. Darüber hinaus beabsichtigt der Vorhabenträger den Erwerb dieser Fläche, um den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes am Ort des Eingriffs durch Strauchpflanzungen ausgleichen zu können, so dass ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich gewährleistet ist.

Der öffentliche Belang des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege wird in Abwägung gegenüber den Belangen der Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsbelangen (hier: Radverkehrskonzeption des Landeshauptstadt Magdeburg, Radverkehr) höher gewichtet. In die Abwägung eingestellt wurde die Tatsache, dass auf dem vergleichsweise kurzen Streckenabschnitt von nicht mehr als 70 m auch ohne Flächenerweiterung die Möglichkeit der Anlage eines den Regelwerken entsprechenden gemeinsamen Fuß- und Radweges besteht und hierdurch den Zielen der Radverkehrskonzeption dem Grunde nach Rechnung getragen werden kann.

Der Alleebaum Nr. S6595 an der Salbker Straße soll erhalten bleiben. Der Schutz des derzeitigen Kronenbereichs ist gegenüber der Verkehrssicherungspflicht abzuwägen. Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 2 StVZO müssen im Straßenverkehr Fahrzeuge bis zu 4 m Höhe zugelassen und diesen Fahrzeugen folglich ein gefahrloses Befahren der Straßen ermöglicht werden. Dabei entspricht die öffentlich-rechtliche gestaltete Amtspflicht zur Sorge für die Verkehrssicherheit inhaltlich der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht. Diese umfasst neben den notwendigen Maßnahmen zur Herbeiführung und Erhaltung eines für den Straßenbenutzer hinreichend sicheren Straßenzustands auch die Freihaltung des Luftraums über der Straße von hereinragenden Ästen. Angesichts der hohen Verkehrsbedeutung der Salbker Straße ist daher ein Freischneiden des Lichtraumprofils vorzunehmen, sollte dies für die Verkehrssicherung erforderlich sein. Der Kronenbereich des Baumes ist aufgrund seiner Lage sowohl im Luftraum der Straße als auch im Einmündungsbereich über den Gehweg freizuhalten.

Als so genanntes „Green Building“ Typ B mit der DGNB-Zertifizierung „Gold“ zeichnet sich der geplante Markt durch eine hohe ökologische Qualität u. a. im Sinne der Ökobilanz des Gebäudes, einer verantwortungsbewussten Ressourcengewinnung sowie des Trinkwasserbedarfs und des Abwasseraufkommens aus. Hierdurch kann der Energiebedarf des Gebäudes minimiert und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert werden. Das Vorhaben leistet hierdurch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Von einer darüber hinaus gehenden Begrünung des Daches als Maßnahme der Klimaanpassung und der Niederschlagswasserrückhaltung wird abgesehen. Die Möglichkeiten im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, zu denen auch die Niederschlagswasserrückhaltung gehört, wurden in einem Entwässerungskonzept geprüft und mit den zuständigen Behörden und den Städtischen Werken Magdeburg abgestimmt. Es wurde im Ergebnis eine Variante gewählt, bei der auf eine Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen verzichtet werden kann.

Alle anderen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen umweltrelevanten Hinweise und Anregungen wurden im Verfahren berücksichtigt.