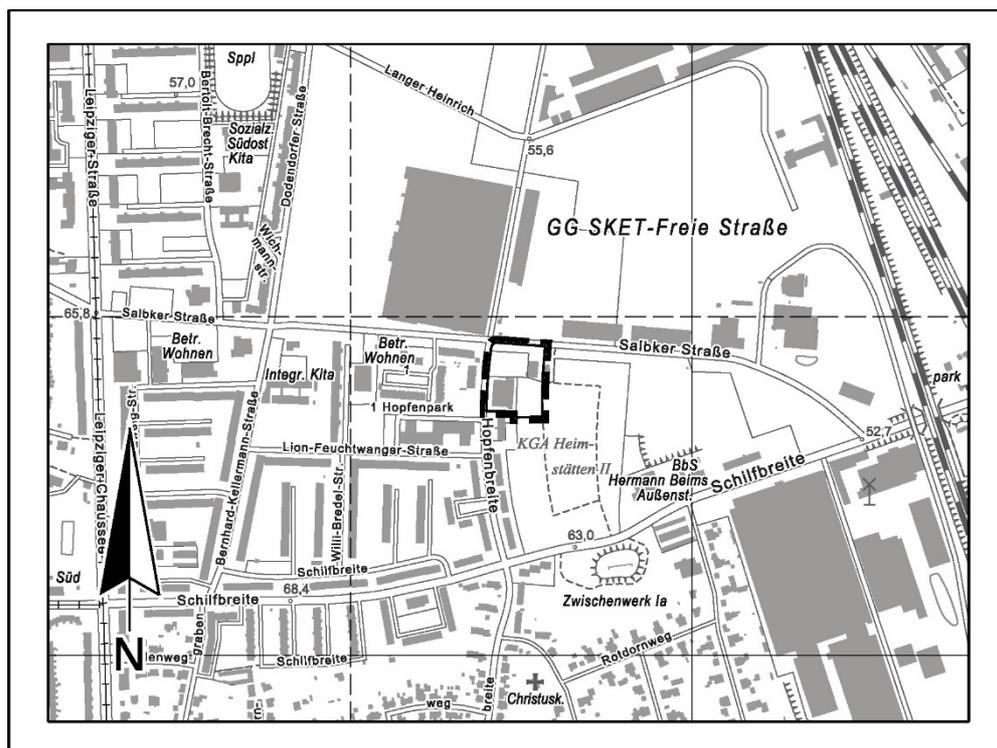




Begründung zum  
2. Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1  
**HOPFENBREITE 63**  
Stand: Dezember 2019



Planverfasser:

Plan und Praxis GbR

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Manteufelstraße 1111

10 997 Berlin

Vorhabenträger:

REWE Markt GmbH

Zweigniederlassung Ost

Rheinstraße 8

14513 Teltow

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2018



# **Bebauungsplan Nr. 410-6.1**

„Hopfenbreite 63“

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

## **2. Entwurf**

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>II. GEGENSTAND DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	6
2. Beschreibung des Plangebietes .....	6
2.1 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung.....	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	7
2.4 Grünflächen/Vegetation.....	7
2.5 Boden/Baugrund.....	8
2.6 Altlasten .....	8
2.7 Denkmalschutz/Archäologie.....	8
2.8 Verkehrserschließung.....	8
2.9 Technische Infrastruktur .....	9
2.10 Lärm .....	10
2.11 Geltendes Planungsrecht .....	12
2.12 Städtebauliche Satzungen .....	12
3. Planerische Ausgangssituation .....	12
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	12
3.2 Flächennutzungsplan .....	16
3.3 Landschaftsplan .....	17
3.4 Magdeburger Märtekonzzept 2007 .....	17
3.5 Gewidmete Verkehrsfläche .....	18
3.6 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	19
4. Aufstellungsverfahren.....	19
4.1 Einleitungsbeschluss .....	19
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	19
4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	20
4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	22
4.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	23
<b>III. PLANINHALT</b>	<b>26</b>
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	26
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	27
3. Begründung der Festsetzungen .....	27
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	27
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	28
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	30
3.4 Sonstige Arten der Nutzung .....	30
3.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	30
3.6 Immissionsschutz .....	32
3.7 Sonstige Festsetzungen .....	34



3.8	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	35
<b>IV.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>37</b>
1.	Einleitung.....	37
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	37
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	38
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	39
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	39
3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	52
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	52
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	55
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	56
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	56
4.2	Schutzgut Mensch .....	56
4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	56
4.4	Schutzgut Luft und Klima.....	57
4.5	Schutzgut Landschaft .....	57
4.6	Schutzgut Boden .....	58
4.7	Schutzgut Wasser.....	58
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	59
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	59
6.	Zusätzliche Angaben .....	59
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	59
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	59
7.	Anlagen.....	60
7.1	Vorschläge für textliche Festlegungen .....	60
7.2	Kompensationsberechnung.....	61
<b>V.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>64</b>
<b>VII</b>	<b>ANHANG</b>	<b>66</b>
1.	Biotoptypenplan vom 17.08.2017 .....	66
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan vom Dezember 2019 .....	67

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen FNP	17
Abbildung 2: Darstellung der öffentlich gewidmeten Flächen	18
Abbildung 3: Baumbestand	42
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte der Stadt Magdeburg	48
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte	49
Abbildung 6: Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche	50



## 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 - **Planzeichenverordnung (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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

**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 Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. 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 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

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



## 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 m<sup>2</sup> 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.

### 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.



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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.



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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

Der Grünstreifen zwischen Parkplatz und Salbker Straße liegt geringfügig oberhalb des durchschnittlichen Geländeneiveaus. Dort haben sich mehrstämmige Bäume entwickelt. Sträucher sind nur sehr kleinflächig vorhanden. Es handelt sich um Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorne (*Acer platanoides*) und Götterbäume (*Alnus 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 (*Alnus 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 m dicken Lössschicht entwickelte. Darunter befinden sich verschiedene saalekaltzeitliche Lockergesteinschichten (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 Straße 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.

Aufgrund beitragsauslösender straßenbaulicher Maßnahmen entlang der Salbker Straße und der Hopfenbreite kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Erhebung von Straßenausbaubeiträgen kommt. Die Beitragspflichten sind nicht auf das Vorhaben zurückzuführen.

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 (Magde-



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

burg-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**

Das Plangebiet weist 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 zum Teil innerhalb der Straßenebenfläche (Flurstück 10254). Südlich davon verläuft in der Straßenebenfläche der Salbker Straße ein 110-kV-Kabelsystem mit einer Schutzstreifenbreite von 2,0 m beiderseits des äußeren Kabels bzw. 1,0 m über dem Kabel.

Der innerhalb des Plangebiets befindliche Teil der Straßenebenfläche (Flurstück 10254) wird künftig Bestandteil des Baugrundstücks. Zur Sicherung der Anlagen 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). 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 Straßebereich 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 Straßenebenbereich 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 Mischwasserkanal (EI 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 Lärm**

Der existierende Verbrauchermarkt in der Hopfenbreite 63 soll durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden werktägliche Öffnungszeiten des geplanten Verbrauchermarktes von 6:00 Uhr morgens bis 22:00 Uhr abends angenommen. Im vorliegenden Gutachten wurde der Neubau des REWE-Marktes in der Hopfenbreite 63 in Magdeburg aus schallimmissionsrechtlicher Sicht untersucht. Der Markt hat von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr werktags und der Backshop zusätzlich sonntags von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr geöffnet. Es wurde für die Berechnungen ein Worst-Case-Ansatz herangezogen.

Erfasst wurden Emissionen des Kundenparkplatzes, des Anlieferverkehrs, Umschlagsvorgänge, das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen sowie die Lüftung und Kühltechnik.

Die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straßen Hopfenbreite und Salbker Straße ist bereits durch gewerbliche Nutzungen vorbelastet. Hierzu zählen umfangreiche industrielle und gewerbliche Nutzungen auf dem ehemaligen SKET-Gelände nördlich der Salbker Straße sowie die von dem Parkplatz des bestehenden Verbrauchermarktes ausgehenden Emissionen. Im Umfeld des Plangebiets grenzen somit gewerblich Nutzungen und Wohnnutzungen aneinander. Sollten die Voraussetzungen für das Bestehen einer Gemengelage erfüllt sein, wäre eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete auf einen Zwischenwert bis zur Höhe der Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- oder Mischgebiete möglich.



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

Für die Wohnbebauung in der Hopfenbreite 58 bis 64, die sich unmittelbar westlich des Plangebiets befindet, wird aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft sowohl zu den industriellen und gewerblichen Nutzungen nördlich der Salbker Straße als zum östlich angrenzenden Versorgermarkt von dem Bestehen einer Gemengelage ausgegangen. Vorbehaltlich der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme und der Einhaltung des aktuellen Standes der Lärminderungstechnik werden für die Wohnnutzungen Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angenommen.

Für die Wohnnutzung südlich des Plangebiets in der Hopfenbreite 61 wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt, da das Wohngebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Versorgermarktes deutlich geringeren Vorbelastungen ausgesetzt ist.

Für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingärten existieren keine Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Kleingärten dienen nicht dem Wohnen. Dementsprechend kann in Kleingärten kein Schutzanspruch eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets beansprucht werden. So werden hier ebenfalls die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen.

Aufgrund der Immissionsvorbelastung durch gewerbliche und industrielle Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 410-4 wird zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit das 6 dB-Kriterium der TA Lärm herangezogen. Danach ist der Immissionsbeitrag dann nicht relevant, wenn die Immissionen den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreiten.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden an einigen Immissionsorten Überschreitungen der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum festgestellt. Im Beurteilungszeitraum Tag werden alle Immissionsrichtwerte abzüglich 6 dB(A) eingehalten.

Damit ein genehmigungsfähiger Zustand erreicht wird, ist eine Wärmepumpe für die Kühlräume zu verwenden, die einen Schalleistungspegel  $L_{WA} = 78$  dB(A) nicht überschreitet. Außerdem sind lärmgeminderte Einkaufswagen mit einem mittleren Schalleistungspegel für ein Ereignis in der Stunde von  $L_{WA,1h} = 66$  dB(A) einzusetzen. Die Lage der Einkaufswagen-Sammelbox wird auf den Bereich des nördlichen Gebäuderücksprungs unmittelbar westlich neben der Fahrradabstellanlage beschränkt (siehe Kapitel II 3.6 und Kapitel VII 2) geändert werden. Die zu erwartenden Beurteilungspegel an Werktagen mit Lärminderungsmaßnahmen halten die Immissionsrichtwerte abzüglich 6 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht ein.

An Sonn- und Feiertagen würde der Ruhezeitenzuschlag zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um 1,7 dB(A) in einem allgemeinen Wohngebiet führen. Im Beurteilungszeitraum Tag werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte um deutlich mehr als 1,7 dB(A) unterschritten. Dementsprechend ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte abzüglich 6 dB(A) an einem Sonn- oder Feiertag durch den Betrieb des Backshops nicht zu rechnen.

Es liegen keine einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen vor, die die Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.



### **2.11 Geltendes Planungsrecht**

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

### **2.12 Städtebauliche Satzungen**

#### **2.12.1 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 (GVBl. 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 m<sup>2</sup> 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.

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (LEP LSA 2010, Z 46). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gleichbedeutende Festsetzung von großflächigem Einzelhandel auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauNVO. Die Landeshauptstadt Magdeburg erfüllt als Oberzentrum die Funktion als Zentraler Ort der oberen Stufe.

Die Verkaufsfläche und das Warensortiment des Vorhabens entsprechen der Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Magdeburg als Oberzentrum (LEP LSA, Z 47).

Die Planung erfüllt auch die Voraussetzungen für die in Sondergebieten entstehenden Projekte (LEP SSSA, Z 49). Der Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens liegt innerhalb des Verflechtungsbereichs des Oberzentrums Magdeburg. Ein bereits vorhandener, städtebaulich integrierter Standort wird baulich erweitert. Von einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist nicht auszugehen, da das Vorhaben aus dem Magdeburger Märktekonzept 2007 entwickelt wurde. Der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Typ A) Salbker Straße/Hopfenbreite gemäß Magdeburger Märktekonzept 2008 und wird darin als Magnetbetrieb „Rewe, Hopfenbreite“ bezeichnet.



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

Die Erschließung des Einzelhandelsbetriebs durch qualitativ bedarfsgerechte Linienverkehrsangebote des ÖPNV sowie durch öffentliche Fuß- und Radwege in der Salbker Straße und der Hopfenbreite ist gesichert (vgl. Kapitel II 2.8). Durch eine schalltechnische Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass durch das Vorhaben keine unverträglichen Belastungen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre in den angrenzenden Siedlungsbereichen entstehen. Schutzgebiete nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Erholungsflächen (Kleingärten) werden reduziert (vgl. Kapitel IV 2.1.1 und IV 3.1.1). Bezogen auf die Gesamtanzahl kann dieser Verlust an Erholungsfläche toleriert werden.

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 auszugehen, 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 (GVBl. 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)*



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

Die Planung trägt durch Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 3.080 m<sup>2</sup>, 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 bisher 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.

*Ziel 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*



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

*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 unversiegelten 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. 410-6.12 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:

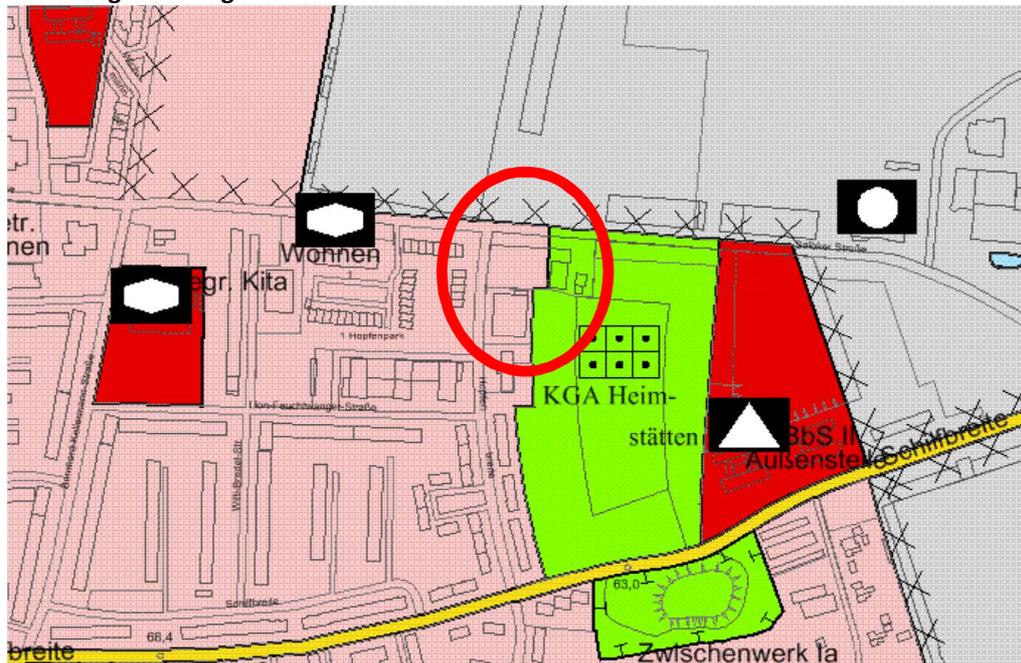
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Nahversorgungsbereichs. Gemäß Begründung zum Flächennutzungsplan dienen Nahversorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs und liegen im Allgemeinen in Wohnbauflächen. Nahversorgungsbereiche sollen die wohnortnahe Versorgung 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 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.



**Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen FNP**



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.

### **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 m<sup>2</sup> 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.

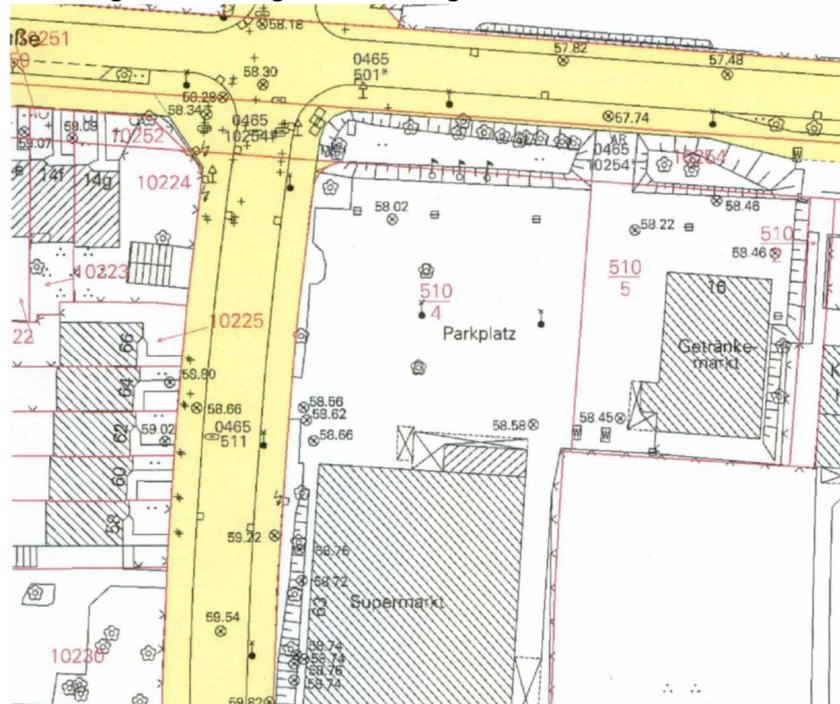
### 3.5 Gewidmete Verkehrsfläche

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Teilflächen der Straßenflurstücke 10254 und 511 sind mit Ausnahme des Böschungsbereichs öffentlich gewidmete Flächen.

Im Zuge der Planung werden insgesamt 40 m<sup>2</sup> der öffentlich gewidmeten Teilfläche des Straßenflurstücks 10254 Bestandteil des künftigen Baugrundstücks. Ein Erwerb ab Hinterkante Gehweg ist durch den Vorhabenträger im Juni 2019 erfolgt.

Eine Entwidmung der rd. 4 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 511, die gemäß Planung künftiger Bestandteil des Baugrundstücks sein wird, ist gemäß Stellungnahme des Fachbereichs Liegenschaftsservice vom 11. Juli 2018 nicht erforderlich. Es erfolgte ein Erwerb dieser Fläche durch den Vorhabenträger im Juni 2019.

Abbildung 2: Darstellung der öffentlich gewidmeten Flächen





### **3.6 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Für das Vorhaben liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 02.07.2019 vor (siehe hierzu Kap. VII 2). Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Neubau eines REWE Supermarktes mit einem Vollsortiment und einer Geschossfläche von ca. 3.080 m<sup>2</sup> sowie einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>. 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 Anfahrtsschutz angelegt. Je Baum ist ein unterirdisches Baumquartier von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorgesehen (vgl. hierzu Kapitel V Planverwirklichung).

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 Ausfahrt 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 Straßenebenfläche (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 m<sup>2</sup> 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 vom 24. Februar 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.



### **4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 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 26 Behörden Stellungnahmen abgegeben. Von 5 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:

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 (vgl. hierzu Kapitel VII 2) zu besserer Lesbarkeit in einem entsprechend geeigneten Maßstab.

#### Die Abwägung hat zu folgendem Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf mit zuständigen Fachbehörden geführt:

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 Entwässerungskonzept-



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

tes 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 das 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 naturschutzrechtlichen 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.

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

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.



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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.

#### 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 (vgl. hierzu Kapitel VII 2) wird zwischen den Stellplätzen zusätzlicher Raum für offene Pflanzflächen zur Verfügung stellt, in denen der erforderliche Wurzelraum von 12 m<sup>3</sup> pro Baum einschließlich Schutzvorkehrungen vor Anfahrsschäden 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.

#### **4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Magdeburg, Ortsteil Hopfengarten, vom Oktober 2018 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte hierzu im Amtsblatt von Magdeburg vom 11. Januar 2019 auf Seite 20. Die Ankündigung der Beteiligung in der Tagespresse erfolgte im Magdeburger Stadtanzeiger und der Magdeburger Presse am 12. Dezember 2018.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 21. Januar 2019 bis einschließlich 21. Februar 2019 statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 21. Januar 2019 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert und gleichzeitig zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Hierzu erfolgte eine gesonderte Auswertung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Stadtplanungsamt Magdeburg (Pfortnerbereich) durchgeführt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung lagen jeweils mit Datum Oktober 2018 der Bebau-



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

ungsplanentwurf Nr. 410 – 6.1 „Hopfenbreite 63“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht zur Einsicht aus.

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.

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.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führte zu keiner Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs Nr. 410 – 6.1- „Hopfenbreite 63“.

In den Durchführungsvertrag erfolgt die Aufnahme der Verpflichtung, Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich einzuhausen.

#### **4.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Magdeburg, Ortsteil Hopfengarten, vom Oktober 2018 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per E-Mail vom 21.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.02.2019 gebeten.

Es wurden 42 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Fachämter beteiligt. Davon haben 8 Behörden, 11 Träger öffentlicher Belange und 7 Fachämter Stellungnahmen abgegeben. Von 14 Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Fachämtern ging keine Stellungnahme ein, 1 Behörde und 1 Träger öffentlicher Belange äußerten, dass keine Betroffenheit besteht bzw. Belange nicht berührt werden.



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

In den insgesamt 26 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung bzw. in die weitere Bearbeitung eingehen:

### Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs.

Im Bebauungsplanentwurf werden folgende Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen vorgenommen:

Die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzbindungen werden um die Aussagen ergänzt, dass die zu pflanzenden Bäume bzw. Sträucher dauerhaft zu erhalten sind und Pflanzqualitäten (mindestens 2 x verpflanzt) einzuhalten sind.

Neben der bisherigen Verpflichtung der Ersatzpflanzung für den Alleebaum Nr. S6594 an geeigneter Stelle an der Salbker Straße im Durchführungsvertrag erfolgt zusätzliche die Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung, die dem gleichen Ziel dient.

Neben der bisherigen Verpflichtung der Verwendung von schallgedämmten Wärmepumpen für Kühlräume und lärmgeminde Einkaufswagen im Durchführungsvertrag erfolgt zusätzliche die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum Schallschutz, die dem gleichen Ziel dienen.

Der Standort des südlichen Baumes der – von der Stellplatzanlage gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan aus betrachtet – hinteren Reihe wird geringfügig weiter östlich versetzt, so dass die Entwicklung eines Stammdurchmessers von mehr als 40 cm gewährleistet ist.

Die Angaben zum Vermesserplan, der auch die Stadtgrundkarte enthält, wurden vervollständigt.

Die Flurnummer auf der Planurkunde wurde korrigiert.

In die Festsetzung zu den Pflanzflächen b, c und d wird die Aussage aufgenommen, dass dort Nebenanlagen wie z. B. Sammelstandorte für Abfallbehälter auf einer Fläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> und mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1 m zulässig sind.

### Die Abwägung hat zu folgendem Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf mit zuständigen Fachbehörden geführt:

Es wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Entwässerungskonzept erstellt. Darin wurden alle Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser geprüft. Es erfolgt eine gedrosselte Ableitung, da eine Versickerung aufgrund wasserstauender Lösslehme nicht bzw. stark eingeschränkt möglich ist. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers erbracht.

### Die Begründung wird, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der Beteiligung der Behörden mitgeteilten Hinweise in folgenden Punkten ergänzt bzw. detailliert:



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

Die für die Planung relevanten und in der landesplanerischen Stellungnahme benannten Ziele Z 46 bis Z 48 des LEP 2010 wurden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es wird dargelegt, dass die Planung mit den o. g. Zielen vereinbar ist.

In die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass eine Erhebung von Straßenausbaubeiträgen aufgrund beitragsauslösender straßenbaulicher Maßnahmen entlang der Salbker Straße und der Hopfenbreite nicht ausgeschlossen ist, wobei zugleich deutlich gemacht wird, dass die Beitragspflichten nicht auf das Vorhaben zurückzuführen sind.

Es wird in der Begründung zum Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass am nördlichen Rand des Plangebiets ein 110-kV-Kabelsystem mit einer Schutzstreifenbreite von 2,0 m beiderseits des äußeren Kabels und einem Schutzbereich von 1,0 m über dem Kabel verläuft.

Unter Punkt 4.6 des Umweltberichtes wird die bisherige Aussage korrigiert, dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich seien. Diese sind mit Ausnahme der Zuordnungsfestsetzung für den Ersatz eines Alleebaumes nicht erforderlich.

### Aufnahme von Regelungen in den Durchführungsvertrag:

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt die Aufnahme nachfolgend benannter Regelungen in den Durchführungsvertrag

- Verpflichtung zur Durchführung/Kostenübernahme von Ersatzpflanzungen für den Abgang des Alleebaums Nr. S6594 an geeigneter Stelle sowie der Durchführung der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflegemaßnahmen
- Verpflichtung zur Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen des Alleebaums Nr. S6595 auch während der Baumaßnahmen bzw. zur Übernahme der Kosten
- Verpflichtung zur Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflegemaßnahmen für die Ersatzbäume auf dem Vorhabengrundstück
- Abstimmung des Pflanzplans mit der SWM Magdeburg bzw. Beteiligung der SWM Magdeburg im Rahmen der Baugenehmigung; alternativ dazu Aufnahme entsprechender Regelungen im Kaufvertrag
- Verpflichtung zur Herstellung eines Anfahrsschutzes sowie von unterirdischen Baumquartieren für die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Stellplatzanlage gemäß Plan „grünordnerische Maßnahmen“, der Anlage des Durchführungsvertrages ist
- Verpflichtung zur Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Pflasterbeläge für die unmittelbar an die unterirdischen Baumquartiere angrenzenden Stellplätze
- Verpflichtung zur Durchführung der gemäß Entwässerungskonzept erforderlichen Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung bzw. zur Übernahme der mit einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung verbundenen Kosten
- Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen zum Immissionsschutz gemäß schalltechnischer Untersuchung
- Verpflichtung zur baulichen Einhausung von Nebenanlagen zur Müllentsorgung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Anlage des Durchführungsvertrages wird, erfolgt die Darstellung unterirdischer Baumquartiere und des Anfahrsschutzes durch geeignete Signatur.

Die erforderlichen Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Wesentlichen Klarstellungen sowie Ergänzungen zum Durchführungsvertrag, die keine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden oder der Öffentlichkeit begründen.



### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> sowie Stellplätze zulässig sind. Darüber hinaus soll die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Blumen und zoologischer Bedarf beschränkt werden. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche soll eine Auswahl weiterer zentrenrelevanter Sortimente zugelassen 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.



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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 voraussichtlich 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 durchgeführt und gesichert. Der Vorhabenträger tätigte daher den Ankauf von Teilflächen der Salbker Straße (Flurstück 10254 tlw.) und der Hopfenbreite (Flurstück 511 tlw.) sowie einer westlichen Teilfläche der Kleingartenanlage (Flurstück 510/2), um darauf die Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgte die Aufnahme von Pflanzbindungen als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Planbedingt kommt es darüber hinaus in der Salbker Straße zum Verlust eines Alleebaumes (gem. §21 NatSchG LSA). Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass im Verlauf der Allee an der Salbker Straße eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

Durch eine schalltechnische Untersuchung erfolgte der Nachweis, dass unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen des Immissionsschutzes durch den Kunden- und Anlieferverkehr keine Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erfolgen. Die Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes erfolgt durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag. Damit ein genehmigungsfähiger Zustand erreicht wird, ist eine Wärmepumpe für die Kühlräume zu verwenden, die einen Schalleistungspegel  $L_{WA} = 78 \text{ dB(A)}$  nicht überschreitet. Außerdem sind lärmgeminderte Einkaufswagen mit einem mittleren Schalleistungspegel für ein Ereignis in der Stunde von  $L_{WA,1h} = 66 \text{ dB(A)}$  einzusetzen. Die Lage der Einkaufswagen-Sammelbox wird auf den Bereich des nördlichen Gebäuderücksprungs unmittelbar westlich neben der Fahrradabstellanlage beschränkt (siehe Kapitel II 3.6 und Kapitel VII 2) geändert werden.

## 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) be-



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

schränkt werden sowie eine Beschränkung auf eine Netto-Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.800 m<sup>2</sup> 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 Genussmitteln 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 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 m<sup>2</sup> 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 3.080 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Die zulässige Grundfläche (GR) wird zeich-



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

nerisch 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 First- und Traufhöhe 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 der Firsthöhe von 67,5 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 66,5 m über NHN unter Einhaltung der nach Landesrecht einzuhaltenden Abstandsflächen und Grenzabstände problemlos möglich.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe soll für betriebsbedingte Dachaufbauten wie Lüftungs- und Kühlanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung ausnahmsweise zugelassen werden können. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sollen diese Anlagen aus dem Straßenraum der Hopfenbreite nicht einsehbar sein. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Traufhöhe wird auf maximal 2,5 m beschränkt. Die betriebsbedingten Dachaufbauten sollen einen Abstand von mindestens 6 m von den Baugrenzen einhalten und dürfen eine Grundfläche von jeweils 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und einer Höhe von bis zu 2,5 m oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe 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 sowie sonstige dem Einzelbetrieb dienende Nebenanlagen umfasst eine Fläche von rd. 6.040 m<sup>2</sup>. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Regelüberschreitung der durch Baukörperfestsetzung bestimmten zulässige Grundfläche von 3.080 m<sup>2</sup> um 50 vom Hundert (4.620 m<sup>2</sup>) 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 (6.040 m<sup>2</sup>) 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. Im Einmündungsbereich auf die Salbker Straße sind an den Abholtagen ggf. Abfallbehälter bereitzustellen und nach deren Entleerung wieder auf das Grundstück zurückzuführen.

#### **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 auf Grundlage



der Empfehlungen im Umweltbericht die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen auf den Flächen a,b und c).

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 ebenfalls auf Grundlage der Empfehlungen im Umweltbericht aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung einer Gliederung der Stellplatzanlage durch standort- und klimagerechte Laubbäume. 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, Anfahrerschutz, Pflasterbelag) erfolgen als verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag (siehe hierzu Kap. V).

Der Empfehlung im Umweltbericht folgend, wird zum Ausgleich für den Verlust eines Alleebaumes in der Salbker Straße die Zuordnungsfestsetzung für eine Ersatzpflanzung (*Fraxinus excelsior*) im Verlauf der Salbker Straße ( Flur 465, Flurstück 501) aufgenommen.

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zum Schutz des zu erhaltenden Alleebaumes an der Salbker Straße werden als Verpflichtung des Vorhabenträgers in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### **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. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum sowie für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ein dichter und entlang der Salbker Straße auch gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (mindestens 2x verpflanzt) angelegt. Auf der Pflanzbindungsfläche a wird eine Pflanzdichte von 50 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> festgelegt. Auf der Pflanzbindungsfläche b östlich der neuen nördlichen Zufahrt ist eine Pflanzdichte von 70 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> angelegt. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze (Pflanzbindungsflächen c und d) ist die höchste Pflanzdichte mit 100 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Als Ausgleich für den planbedingten Baumverlust sowie zur Aufwertung der Pflanzfläche sollen entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze insgesamt 11 Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gepflanzt werden (textliche Festsetzung Nr. 7). Die Baumpflanzungen erfolgen mit einem Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken von 3,0 m.

Darüber hinaus wird zur Gliederung der Stellplätze aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass je angefangene 6 Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger, standort-, und klimagerechter Laubbaum zu pflanzen ist (textliche Festsetzung Nr. 8). Im Vorhaben und Erschließungsplan ist die Errichtung von 73 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze sind demnach durch insgesamt 13 Bäume zu gliedern. Die Festsetzung dient auch dem Ausgleich für den Baumverlust. Die gemäß Festsetzung Nr. 7 zu pflanzenden Ersatzbäume können auf die textliche Festsetzung Nr. 8 angerechnet werden, wenn diese zugleich der Stellplatzgliederung dienen. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Plan „grünordnerische Maßnahmen“ sind dies insgesamt 4 zu pflanzende Bäume im Bereich der östlich gelegenen Stellplätze.



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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 m<sup>2</sup> aus jeweils einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (mindestens 2 x verpflanzt) 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 m<sup>2</sup> aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (mindestens 2 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter Gehölzbestand zu entwickeln.

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

#### **Textliche Festsetzung Nr. 7**

Auf den Flächen c und d ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 100 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> (mindestens 2 x verpflanzt) sowie 5 Bäume auf der Fläche c und 6 Bäume auf der Fläche d mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung Nr. 8**

Die Stellplätze (St) sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Durch das Vorhaben kommt es im Bereich der nördlichen 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. Die Ersatzpflanzung wird sowohl durch textliche Festsetzung als auch durch eine entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag (siehe hierzu Kap. V) gesichert.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 9**

Als Ersatz für den Verlust eines Alleebaumes an der Salbker Straße ist im Verlauf der Allee an der Salbker Straße auf dem Flurstück 501 der Flur 465 der Gemarkung Magdeburg 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.

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

### **3.6 Immissionsschutz**

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Für die Wohnbebauung in der Hopfenbreite 58 bis 64, die sich unmittelbar westlich des Plangebiets befindet, wird aufgrund der



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

unmittelbaren Nachbarschaft sowohl zu den industriellen und gewerblichen Nutzungen nördlich der Salbker Straße als zum östlich angrenzenden Versorgermarkt von dem Bestehen einer Gemengelage ausgegangen. Vorbehaltlich der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme und der Einhaltung des aktuellen Standes der Lärminderungstechnik werden für die Wohnnutzungen Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angenommen.

Für die Wohnnutzung südlich des Plangebiets in der Hopfenbreite 61 wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt, da das Wohngebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Versorgermarktes deutlich geringeren Vorbelastungen ausgesetzt ist.

Für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingärten existieren keine Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Kleingärten dienen nicht dem Wohnen. Dementsprechend kann in Kleingärten kein Schutzanspruch eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets beansprucht werden. So werden hier ebenfalls die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen.

Aufgrund der Immissionsvorbelastung durch gewerbliche und industrielle Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 410-4 wird zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit das 6 dB-Kriterium der TA Lärm herangezogen. Danach ist der Immissionsbeitrag dann nicht relevant, wenn die Immissionen den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreiten.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden an einigen Immissionsorten Überschreitungen der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum festgestellt. Im Beurteilungszeitraum Tag werden alle Immissionsrichtwerte abzüglich 6 dB(A) eingehalten.

Damit ein genehmigungsfähiger Zustand erreicht wird, muss eine Wärmepumpe für die Kühlräume eingesetzt werden, die einen Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 78$  dB(A) nicht überschreitet. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass lärmgeminderte Einkaufswagen zum Einsatz kommen, die einen mittleren Schalleistungspegel für ein Ereignis in der Stunde von  $L_{WA,1h} = 66$  dB(A) nicht überschreiten. Die Einkaufswagen-Sammelbox ist im Bereich des nördlichen Gebäuderücksprunges westlich der Fahrradabstellanlage gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Kapitel II 3.6 und Kapitel VII 2) zu positionieren.

### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

Zum Schutz vor Lärm dürfen Wärmepumpen für Kühlräume oder Ähnliches einen Schalleistungspegel ( $L_{WA}$ ) von 78 dB(A) nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

### **Textliche Festsetzung Nr. 11**

Zum Schutz vor Lärm sind ausschließlich lärmgeminderte Einkaufswagen zu verwenden, die einen mittleren Schalleistungspegel für ein Ereignis in der Stunde von  $L_{WA,1h} = 66$  dB(A) nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

Zur Gewährleistung der Umsetzung der Lärminderungsmaßnahmen erfolgt die Aufnahme von verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag (siehe Kapitel V).



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

Unter Berücksichtigung der o. g. Lärminderungsmaßnahmen werden an Werktagen die Immissionsrichtwerte abzüglich 6 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten.

An Sonn- und Feiertagen würde der Ruhezeitenzuschlag zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um 1,7 dB(A) in einem allgemeinen Wohngebiet führen. Im Beurteilungszeitraum Tag werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte um deutlich mehr als 1,7 dB(A) unterschritten. Dementsprechend ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte abzüglich 6 dB(A) an einem Sonn- oder Feiertag durch den Betrieb des Backshops nicht zu rechnen.

Es liegen keine einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen vor, die die Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.7.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Pflanzbindungsflächen b, c und d**

Für den Einzelhandelsbetrieb sind untergeordnete Nebenanlagen erforderlich. Hierzu zählt u. a. ein Trafo sowie ein Sammelstandort für Abfallbehälter. Eine Unterbringung der Nebenanlagen innerhalb der Pflanzbindungsflächen (Flächen b, c und d) soll ermöglicht werden, jedoch auf insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Bei der Bilanzierung ausgleichender Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft wird diese Fläche aus den Pflanzbindungsflächen herausgerechnet (vgl. Kapitel IV 7.2).

#### **Textliche Festsetzung Nr. 12**

Innerhalb der Flächen b, c und d sind die den Einzelhandelsbetrieben dienenden Nebenanlagen wie z. B. Sammelstandorte für Abfallbehälter auf einer Fläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> und unter Wahrung eines Mindestabstands zur Grundstücksgrenze von 1 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

#### **3.7.2 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, dass die in der Planzeichnung eingetragene Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten ist.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 13**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzeln 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



### **3.7.3 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. 14**

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **3.7.4 Ausrichtung der Dachtraufe**

Die Festsetzung dient der Sicherung der Vorhabenplanung, gemäß der die Höhe der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebs nach Süden hin abnimmt. Hieraus ergibt sich die Lage der Dachtraufe entlang der Südseite.

Die Dachtraufe ist nach Süden hin auszurichten. Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

## **3.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **3.8.1 Baumschutz**

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

### **3.8.2 Artenschutz**

In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder –abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **3.8.3 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), insbesondere § 4.

### **3.8.4 Niederschlagswasser**

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 Abs. 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



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

### **3.8.5 Kampfmittel**

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

### **3.8.6 Altlasten**

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

### **3.8.7 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).

### **3.8.8 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, Grabungstützpunkt Heyrothsberge, Berliner Straße 25, 39175 Heyrothsberge.

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

### **3.8.9 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.



## 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 m<sup>2</sup> 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.



## **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 Grenz- und 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. BImSchG**

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

#### **16. BImSchV**

Verkehrslärmverordnung

#### **32. BImSchV**

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

#### **39. BImSchV**

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.



## **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 lt. LANDSCHAFTSPROGRAMM (MINISTERIUM FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG LSA 1994) des Landes Sachsen-Anhalt in der Landschaftseinheit der „Magdeburger Börde“.



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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 Flächen sehr unterschiedlich bewirtschaftet werden. Die Bandbreite reicht von reinen Ziergärten mit kleinen Gemüsebeeten bis zu intensiv genutzten Kleingärten. An der Grenze zu den vorhandenen Märkten wurden in den Kleingärten dichte Pflanzungen angelegt. Diese bestehen überwiegend aus Koniferen oder Ziergehölzen.  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 eingeschossige Hallenbauten.	
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig



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 pseudoplatanus*), 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*):



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

Abbildung 3: 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



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

- 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



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

Baumliste:

Nummer (siehe Bestands- plan)	Art	Stamm- durchmesser  in m	Stamm- umfang  in cm	Schad- stufe  1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutz- satzung	Ausgleichs- verhältnis  1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzungen
1	Esche (Fraxinus excelsior)	22	70	2	ja	2	2
2	Esche (Fraxinus excelsior)	19	58	2	ja	2	2
3	Esche (Fraxinus excelsior)	17	54	2	ja	2	2
4	Esche (Fraxinus excelsior)	21	66	2	ja	2	2
5	Götterbaum, vielstämmig (10), Busch, Stockaus- schläge	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



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

Nummer (siehe Bestands- plan)	Art	Stamm- durchmesser in m	Stamm- umfang in cm	Schad- stufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutz- satzung	Ausgleichs- verhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzungen
						7, Abzug von 2 Bäu- men	
6	Kugelhorn (Acer platanoides Globosum) Riss im Stamm	12	38	2 – 3	nein	-	-
7	Spitzhorn (Acer platanoides) auf der parkplatzflä- che	11	35	3 – 4	nein	-	-
8	Nicht mehr vorhanden						
9	Spitzhorn (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 <sup>1</sup>	33	105	3	ja	3	-

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



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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



### **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 werden<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>2</sup> Aussage aus der Vorhaben- und Erschließungsplanung für den Neubau (siehe Kapitel VII, Anhang Vorhaben- und Erschließungsplan).



### **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.

**Abbildung 4: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte der Stadt Magdeburg**





## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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.

**Abbildung 5: 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.



**Abbildung 6: Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche**



### **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.

### **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 Stellplätze 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.

#### Altlasten:

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine Flächen mit Altlasten bekannt.

### 2.1.6 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer:

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

#### **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 Denkmalsgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werkzeuge 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:



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

### **Wohnnutzung/Kleingartennutzung**

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnung wurden an der angrenzenden Wohnbebauung in der Hopfenbreite 61 und 64 sowie der Salbker 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.

### **3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit der Umsetzung des Vorhabens werde eine Kleingartenfläche von 1.951 m<sup>2</sup> 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



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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 Alleien:**

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 Alleien 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 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche als Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes kann, bezogen auf den Gesamttraum, 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.

#### **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 m<sup>2</sup> neu versiegelt und überbaut. Mit der Versiegelung verlieren die Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt.



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

### 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 / Auswirkungen sind unerheblich und nicht nachhaltig	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind erheblich und / oder nachhaltig	Bemerkungen
Mensch	X		
Klima	X		Überbauung klimaaktiver Strukturen unter Beachtung der Hinweise des Klimagutachtens
Boden		X	Versiegelung
Tiere und Pflanzen		X	Verlust von Bäumen, Gebüsch und Rasenflächen
Landschaft	X		

### 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



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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 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 Schallleistung der Wärmepumpe um mindestens 6 dB(A) ( $L_{WA} = 78 \text{ dB(A)}$ ) gemindert wird. Zum anderen müssen schallgedämpfte Einkaufswagen verwendet werden. Auch wird die Position der Abstellanlagen für die Einkaufswagen angepasst.

### **4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

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.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

- 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 (textliche Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 9)

Die Ausweisung von Ersatzpflanzungen dient im Bereich der Stellplätze zugleich der städtebaulichen Aufwertung durch Stellplatzgliederung (textliche Festsetzung Nr. 8).

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 40 cm ist – auch für den Bereich der Überhangstreifen der Stellplätze – gewährleistet.

#### **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 wirken 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.
- 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, sind 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 während der Zwischenlagerung zur Wiederverwertung zu sichern und zu schützen (§ 6 BBodSchG i.V. m. § 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 m<sup>2</sup> Flächen zusätzlich überbaut und versiegelt. Es fallen wahrscheinlich 475 m<sup>3</sup> 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 wieder verwendet wird. Für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen ist der Boden in der folgenden Stärke anzudecken.

- Anpflanzung von Bäumen 0,5 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 (siehe Kapitel IV 7.2) Eine vollständige Kompensation ist innerhalb des Plangebiets möglich. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Zuordnungsfestsetzung für den Ersatz eines Alleebaumes (textliche Festsetzung Nr. 9) nicht erforderlich.

## 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



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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 gedroselte Ableitung, da eine Versickerung aufgrund wasserstauender Lösslehme nicht bzw. stark eingeschränkt möglich ist.

#### **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.



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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.

## 7. Anlagen

### 7.1 Vorschläge für textliche Festlegungen

Die fettgedruckten Textbausteine sind als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen bzw. als verbindliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

#### **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung**

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

#### **Pflanzgebotsfläche:**

##### **1. Pflanzgebotsfläche A**

**Auf der Fläche sind insgesamt 50 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> 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 8 der empfohlenen Festsetzungen.

##### **2. Pflanzgebotsflächen B**

**Anlegen einer Pflanzung um das Gebäude und am Parkplatz mit mindestens 70 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup>, aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten. Entwicklung eines dichten Gehölzbestands.** Die Qualität richtet sich nach Nummer 8 der empfohlenen Festsetzungen.

##### **3. Pflanzgebotsflächen C und D**

**Anlegen eines dichten Gehölzbestandes aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Auf den Flächen sind mindestens 100 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Entwicklung eines dichten und gestuften Gehölzbestands.** Die Qualität richtet sich nach Nummer 8 der empfohlenen Festsetzungen.

##### **4. 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.

##### **5. 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 Anfahrsschutzes zwischen Zufahrt und Baum.

**Alle Maßnahmen sind mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe vor Ausführung abzustimmen.**

#### **Baumpflanzung**



#### **6. 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 Stellplätze dienen. Die angrenzenden Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen. Je Baum ist ein unterirdisches Baumquartier von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Dieses muss den Regeln der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube entsprechen. Die Bäume erhalten alle einen dauerhaften, beidseitigen Anfahrtschutz.**

#### **7. Baumpflanzungen auf den Grünflächen**

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

### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung**

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

8. 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 aufweisen;
- Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein.

### **Hinweise:**

9. 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.

10. 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.

11. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

12. 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.

## **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



## 2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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 Biootypen 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 m <sup>2</sup>	Biootyp	Wertfaktor	Erhaltungs- zustand	Wertigkeit
1	1.969	Kleingartenanlage	0.4	0.8	630,08
2	1.881	Gebäude	0.0	0.0	0,00
3	1.218	Grünfläche, private Grünfläche in ge- werblich genutzten Gebieten	0.4	0.8	389,76
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 Ver- einsheim Kleingartenanlage	0.1	1.0	13,90
	8.257	Summe			1.092,06

### **Bäume:**

Bei der Beurteilung des 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 angerechnet 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 m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotop- entwicklung	Wertigkeit	
1	7.547	Fläche für Einzelhandel und Stellplätze				
2		5.914	Parkplatz, Zufahrt und Gebäude, innerhalb der Pflanzbindungsfläche c zulässige Nebenanlagen	0,0	0,0	0,00
3		1.491	Pflanzbindungsfläche a, b, c und d und unter Berücksichtigung des zusätzlichen Baumes abzüglich zulässiger Nebenanlagen von insgesamt 30 m <sup>2</sup> innerhalb der Pflanzbindungsflächen b, c und d	0,7	1,0	1.043,7
4		146	Sickerflächen und Grünstreifen auf dem Parkplatz (Rasen bzw. flache Gehölze oder Stauden)	0,3 <sup>3</sup>	1,0	43,8
5	725	Gehwege, Pflasterflächen		0,1	0,8	58
	8.276	Summe		1.145,5		

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.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Bewertung des Bestandes} & - & \text{Bewertung der Planung} & = & \text{Kompensationsergebnis} \\
 1.092,06 & & - 1.145,4 & = & - 53,44
 \end{array}$$

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

<sup>3</sup> Der Wertfaktor 0,3 wurde gewählt, da es sich um Überhangsflächen an Stellplätzen 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.



## 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. Neben dem bereits im Eigentum befindlichen Grundstück Hopfenbreite 63 (Flurstücke 510/4 und 510/5) sind dies die Flurstücke 510/2 (140 m<sup>2</sup>), 11038 (2.054 m<sup>2</sup>), 11040 (493 m<sup>2</sup>) und 11042 (3 m<sup>2</sup>) sowie eine 18 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 11041.

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 werden und Beeinträchtigungen durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Bestandteil des Durchführungsvertrages sind u.a. der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Plan „grünordnerische Maßnahmen“. Der Plan „grünordnerische Maßnahmen“ enthält die für die Kompensation der planbedingten Eingriffe erforderlichen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Diese beinhalten die Bepflanzung mit Sträuchern (2x verpflanzt) gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 7. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zur Abstimmung des Pflanzplanes mit der zuständigen Behörde unter Berücksichtigung des im Umweltbericht zugrundegelegten Biotopwertfaktors (0,7) und der Biotopentwicklung (1,0) innerhalb der festgesetzten Pflanzbindungsflächen a, b, c und d gemäß Kompensationsberechnung (Kapitel IV 7.2).

Es sind aufgrund des planbedingten Eingriffs insgesamt 19 Ersatzbäume sowie ein weiterer Baum zur Aufwertung der Pflanzbindungsflächen auf dem Vorhabengrundstück zu pflanzen. Davon sind 11 Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung mit den verbleibenden 9 Bäumen erfolgt zugleich mit dem Ziel, die Stellplätze zu gliedern. Es sind hierbei mittel- oder großkronige, standort- und klimagerechte Laubbäume zu verwenden. Aufgrund der Stellplatzlängen sind zum Schutz der Bäume unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> anzulegen. Die unterirdischen Baumquartiere müssen den Regeln der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 – Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube entsprechen. Die Bäume erhalten einen dauerhaften beidseitigen Anfahrtschutz. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, für die unmittelbar an die unterirdischen Baumquartiere angrenzenden Stellplätze wasser- und luftdurchlässige Pflasterbeläge herzustellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflegemaßnahmen für die Ersatzbäume auf dem Vorhabengrundstück.

Zum Ausgleich für den planbedingten Verlust eines Alleebaumes entlang der Salbker Straße (Nr. S6594) werden im Durchführungsvertrag verbindliche Regelungen aufgenommen. Im Verlauf der



2. Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ in der Landeshauptstadt Magdeburg

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 bzw. die dafür anfallenden Kosten zu übernehmen.

Zu den Schutzmaßnahmen zählen

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

Die Pflanz- und Schutzmaßnahmen der Alleebäume sind mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe vor Ausführung abzustimmen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zur Durchführung der zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Es erfolgt hierbei eine gedrosselte Ableitung, da eine Versickerung aufgrund wasserstauender Lösslehme nicht bzw. stark eingeschränkt möglich ist.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch vorhabenbedingten Anlagenlärm, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, lärmgeminderte Einkaufswagen mit einem mittleren Schallleistungspegel für ein Ereignis in der Stunde von nicht mehr als  $L_{WA,1h} = 66 \text{ dB(A)}$  zu verwenden. Darüber hinaus ist bei der Verwendung von Wärmepumpen für Kühlräume sicherzustellen, dass deren Schallleistungspegel ( $L_{WA}$ ) 78 dB(A) – ggf. durch Schallminderungsmaßnahmen an den Geräten – nicht überschreiten. Die Lage der Einkaufswagen-Sammelbox ist auf den Bereich des nördlichen Gebäuderücksprungs unmittelbar westlich neben der Fahrradabstellanlage zu beschränken, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt (siehe Kapitel VII 2).



## VII Anhang

### 1. Biototypenplan vom 17.08.2017



#### Legende

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



**LEGENDE**

	Gebäude Neubau
	Stallplätze/Überhang (0,5 m)
	Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Pflasterbelag/Überhang (0,5 m)
	Anpflanzung eines dichten und gestuften Gehölzbestands mit einheimischen und standortgerechten Arten
	Anpflanzung eines dichten Gehölzbestands mit überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten
	Rasenfläche
	Vorhandener Baumbestand
	Geplante Baumpflanzung
	Geplante Baumpflanzung mit unterirdischen Baumquartieren und Anfahrtschutz
	Fahrradstellanlage
	Baugrenze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
	Werbeanlagen Metallmasten (6,0 m Höhe)
	Sonstige Werbeanlagen (2,6 - 7,7 m Höhe)
	Standort der Werbeanlage
	Flurstücksgrenzen
	Grundstücksgrenze

	Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan		
<b>Index</b>	<b>Datum</b>	<b>Änderung</b>	<b>Gezeichnet</b>
l	09.12.19	Einfügen Grundriss Erdgeschoss mit Stand vom 10.09.2019	KR
k	05.09.19	Einfügen Werbeanlagen	KR
j	12.08.19	Einfügen Schrägflur wasser- und luftdurchlässige Stellplätze	KR
i	30.07.19	Anpassung Pflanzfläche im Bereich Salbker Straße	KR
h	02.07.19	Änderung Bezeichnung Pflanzflächen	KR
g	29.05.19	Anpassung Stellplatz 49, Eintragung Überhang und Maststelen	KR
f	17.05.19	Baumbestand, Baumpflanzungen, Gehölz- und Rasenflächen	KR
e	17.02.17	Einarbeitung Grundr., Flurst. 510/2 herausgenommen	UK
d	13.01.17	Grenzen gem. Vernebespl. angepasst, Markt gekürzt	UK
c	27.12.16	Schieppkurve ergänzt	SG
b	15.12.16	Stellplätze	UK
a	25.10.16	Markt breiter, Anordn., Fläsch., Stellpl., Darst. Bestandsmarkt	UK

**Vorhaben- und Erschließungsplan** Stand: 09.12.2019

<b>Erläuterung:</b>	auf Südseite	<b>1:250</b>
<b>Bauvorhaben:</b>	Neubau eines REWE-Supermarktes Hopfenbreite 63 39120 Magdeburg	
<b>Stand:</b>	Entwurf	
<b>Vorhaben- und Erschließungs-träger:</b>	German Real Estate fürf GmbH & Co. KG Bürgerreuther Str. 29 95444 Bayreuth	
<b>Planung:</b>	Plan und Praxis GbR Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung Manteuffelstraße 111 10997 Berlin	

	<b>Gez:</b> KR	<b>Blattgröße</b> 63.00/39.50	<b>Plan-Nr.:</b> V01-e-VE_KR_7	<b>Planer:</b>
--	-------------------	----------------------------------	-----------------------------------	----------------