

## Hansestadt Salzwedel



Satzung des Bebauungsplanes Nr. 43-23  
„Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“

## Entwurf, Stand August 2025, U 01



Landesluftbildsammlung ©GeoBasis-DE / LVerM-Geo, 2024

## **Satzung des B-Plan Nr. 43-23 „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“ der Hansestadt Salzwedel**

BauGB § 1 und Teil 1 Abschnitt 3 - Begründung

### **INHALT**

1. Veranlassung
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Planungsgebiet
  - 1.3 Veranlassung und Ziele
2. Übergeordnete Planungen
  - 2.1 Landesentwicklungsplan 2010
  - 2.2 Regionaler Entwicklungsplan
3. Öffentliche Belange
4. Private Belange
5. Satzung
6. Durchführung
7. Flächenbilanz
8. Umweltbericht
9. Zusammenfassung

Beiliegend:

- U 02 Planzeichnung
- U 03 Umweltbericht
- U 04 Protokoll der ökologischen Kontrollbegehung
- U 05 Auswirkungsanalyse
- U 06 Verkehrsuntersuchung
- U 07 Schallprognose
- U 08 Baugrunduntersuchung

## Begründung

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat auf seiner Sitzung am 01.11.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 - 23 „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“ gemäß BauGB § 2 (Baugesetzbuch vom 03.11.2017, BGBl. I, S. 3634, in der derzeit geltenden Fassung) beschlossen.

### 1. VERANLASSUNG

#### 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel wird der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 - 23 als Wohn- und Mischgebietsfläche ausgewiesen. Im Parallelverfahren soll daher die Änderung der Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan, flächengleich, zum Sondergebiet Einkaufsmarkt erfolgen, um so das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 2 und 8 BauGB betreiben zu können. Die Behandlung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Rechtsgrundlagen der Planung sind:

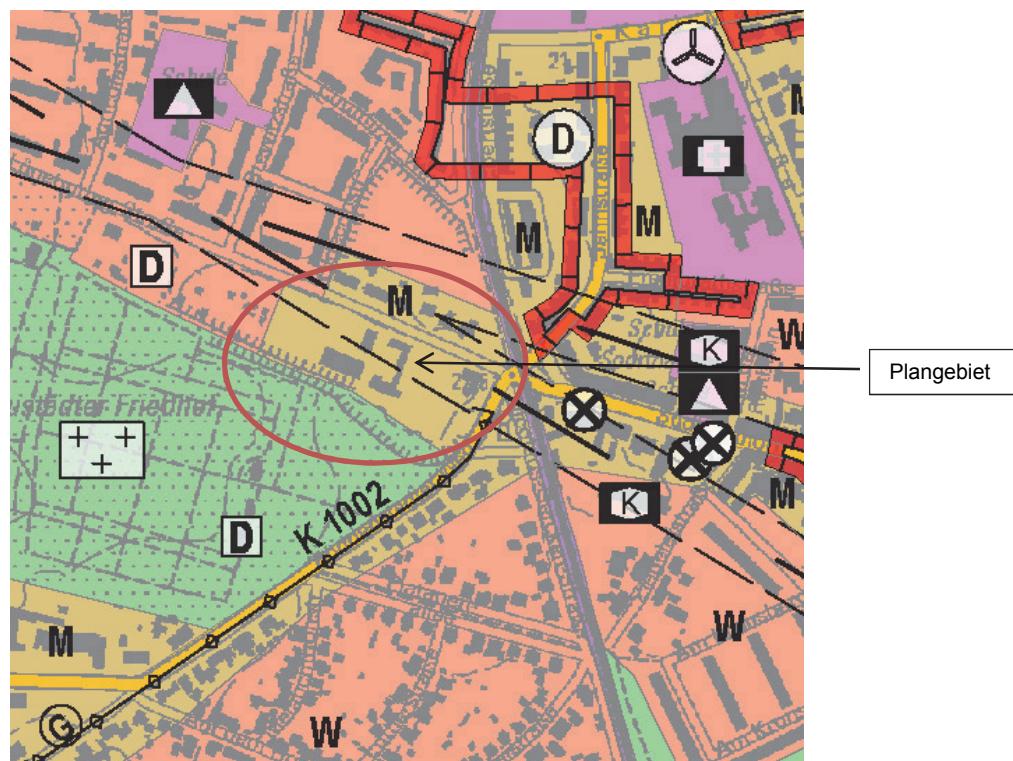
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplans Altmark (REP ALTMARK) 2005 in der Fassung der 2. Änderung vom 29.11.2017
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel

## 1.2 PLANUNGSGEBIET

### 1.2.1 Planungsträger

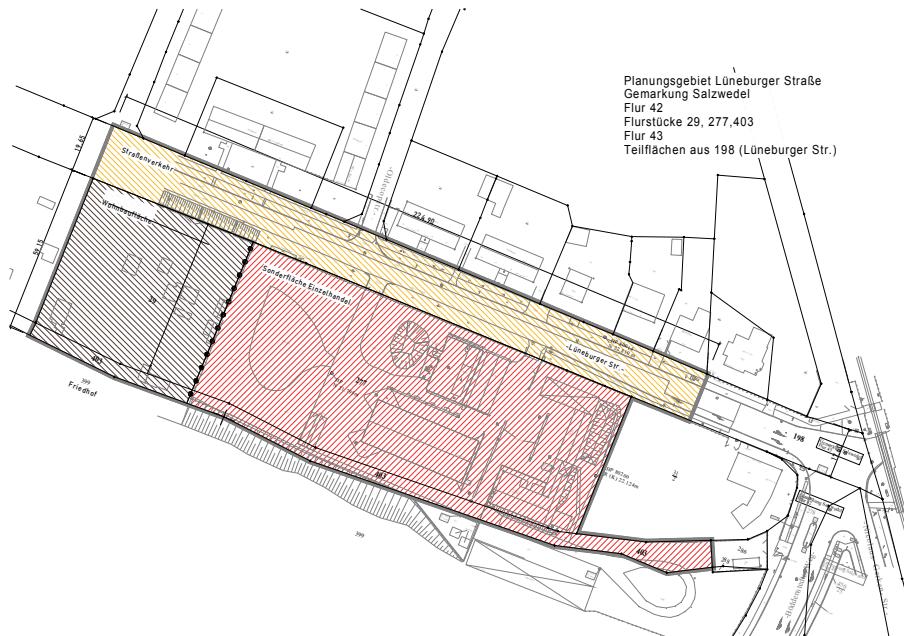
Planungsträger des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Hansestadt Salzwedel, sie handelt hier auf Antrag der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH. Für die Hansestadt Salzwedel besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet.

Da die Planfläche in Teilen als Mischgebietsfläche ausgewiesen ist, ist es beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

## 1.2.2 Geltungsbereich



Quelle: Vermessungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Salzwedel, Flur 42, die Flurstücke 29, 277 und 403, sowie Teile des Flurstücks 198 der Flur 43, gelegen an der Lüneburger Straße im Norden und dem Friedhofsgelände im Süden als strassenbegleitendes Gebiet im westlichen Stadtgebiet. Die Größe des Plangebietes umfasst 1,6884 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Salzwedel bzw. der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH und sind für die Planung verfügbar.

## 1.3 VERANLASSUNG UND ZIELE

### 1.3.1 Veranlassung und Planungsziel

Zweck der Satzung ist die Regelung der baulichen Nutzung innerhalb der innerstädtischen Verdichtungsfläche an der Lüneburger Straße 5 mit dem Ziel der Ansiedlung einer Verkaufseinrichtung und der Schaffung eines geordneten Übergangs zur Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung Teil A dargestellte Fläche. Zum Gebiet gehören die Flurstücke 29, 277 und 403 der Flur 42. Zugehörig ist weiterhin eine Teilfläche der Flur 43, Flurstück 189, Straßenverkehrsfläche. Die Größe der Fläche beträgt insgesamt 1,6884 ha.

Die im westlichen Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel befindlichen Flächen zwischen Lüneburger Straße und Friedhof, sollen entsprechend den Möglichkeiten der Bebauungsverdichtung als Sondergebiet Einzelhandel mit anschließender Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Eine bisher gewerbliche Nutzung, Bauhof der Hansestadt Salzwedel, wurde hier aufgegeben, die angrenzenden Wohnbauflächen sind unbebaut, so dass die Flächen zukünftig entwickelt werden können.

Ziel der Planung ist es vorrangig, die ortsnahen Versorgung der Bevölkerung in dem Gebiet abzusichern, da vorhandene Strukturen im Bereich aufgegeben wurden und insbesondere die zumutbare, fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für die Bewohner der westlichen Stadtgebiete derzeit nicht gegeben sind.

Neben der Ausweisung einer Sonderfläche soll anschließend an diese, in westlicher Richtung, ein allgemeines Wohngebiet weiter entwickelt werden. Bei der Aufstellung des Planes werden nachstehend aufgeführte flankierende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Versorgung und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Einbindung der vorhandenen und neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtische Struktur
- Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes und Begrenzung der Lärmentwicklung

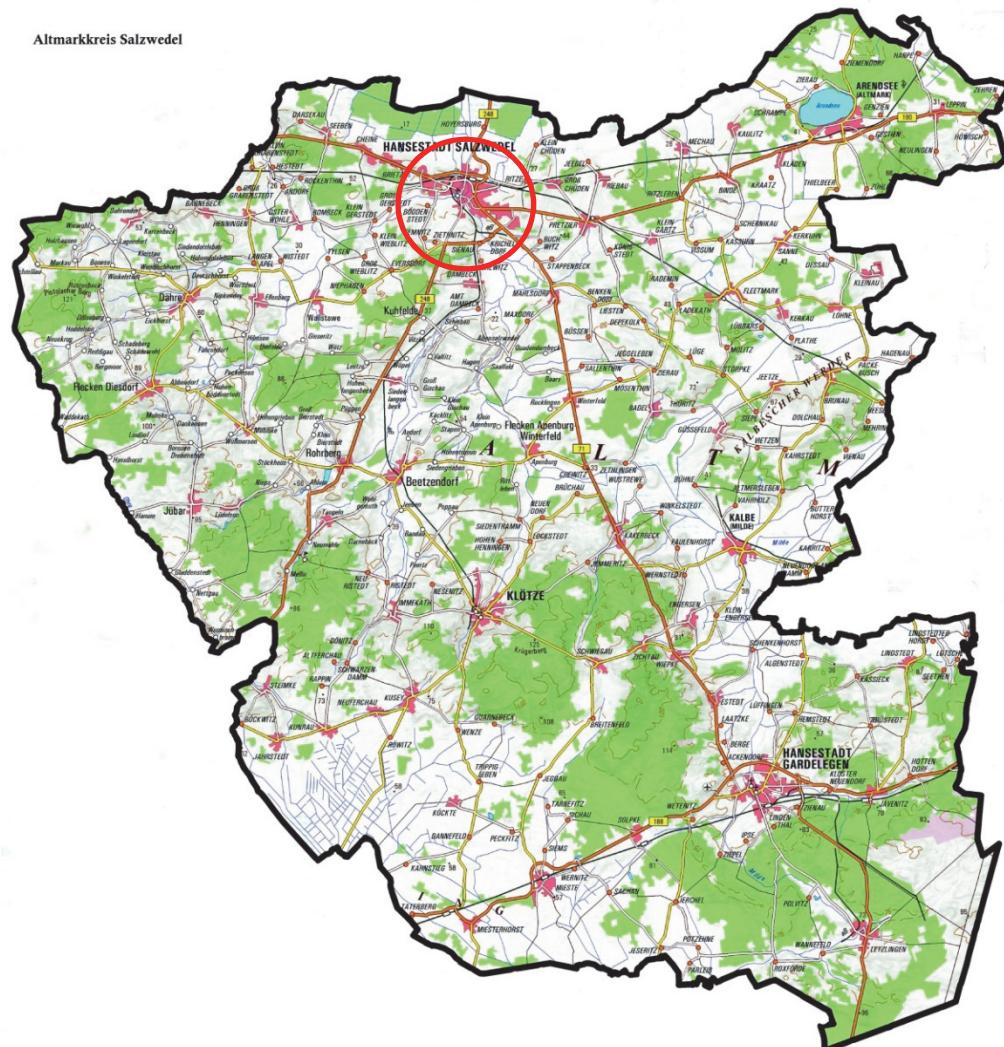
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungs- und Baurecht für die vorne genannten Flurstücke der Flur 42 und 43, Gemarkung Salzwedel, hergestellt werden. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung für das geplante Gebiet im Rahmen der Innenraumverdichtung geschaffen. Das geplante Baugebiet dient vorrangig der Schaffung einer Versorgungseinrichtung (Lebensmitteleinzelhändler) und bedarfsgerechtem, zentrumsnahem Wohnraum einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen.

Bei dem Vorhabensstandort handelt es sich um eine Fläche des Innenbereichs, für die die bestehende Nutzung aufgegeben ist. Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe am Standort ist nicht angezeigt. Die Fläche soll daher möglichst zur Abrundung der Gebietsfunktion entwickelt werden und

insbesondere fehlende Versorgungsmöglichkeiten für das westliche Stadtgebiet schaffen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt vorwiegend über bereits bestehende Anlagen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Straßenraum der Lüneburger Straße vorhanden und lassen sich auf die Baugrundstücke erweitern bzw. anpassen. Die Möglichkeit des weiteren Ausbaus ist hier gegeben. Hierbei sind Fragen der Verkehrsströme und der Lärmentwicklung besonders zu berücksichtigen.

Die Fläche hat eine Größe von etwa 1,69 ha und umfasst neben den Grundstücken des Baufeldes auch die angrenzende Straßenverkehrsfläche im Norden. Südlich wird die Fläche durch das Friedhofsgelände begrenzt.

### 1.3.2 Rahmenbedingungen



Übersichtskarte, Auszug TK

Das Gemeindegebiet der Hansestadt Salzwedel grenzt an folgende Gemeinden:

- Samtgemeinde Lüchow im Norden
- Stadt Arendsee im Osten
- Beetzendorf - Diesdorf im Westen und Süden
- Kalbe im Süden

Nächstgelegene Zentren sind:

- Oberzentrum: Magdeburg
- Mittelzentrum  
oberzentraler Teilstadt: Stendal
- Grundzentrum mit  
mittelzentraler Teilstadt: Osterburg  
Gardelegen
- Grundzentrum: Beetzendorf  
Diesdorf  
Dähre  
Kalbe  
Klötze  
Lüchow in Niedersachsen

Die umgebenden Nachbargemeinden der Hansestadt Salzwedel sind die VG Beetzendorf - Diesdorf, die Stadt Kalbe (Milde) und die Stadt Arendsee. Im Westen der Stadt besteht eine Nachbarschaft zum Bundesland Niedersachsen, hier die Samtgemeinde Lüchow

Salzwedel als Mittelzentrum der westlichen Altmark liegt im Knotenbereich der Bundesstraßen B 71, B 190 und B 248 nahe der Landesgrenze zu Niedersachsen. Die Bahnlinie Uelzen - Stendal bietet Anbindung an die nächsten Mittel- und Oberzentren in der Nord-Südachse.

Das Plangebiet selbst befindet sich im westlichen Erweiterungsgebiet der Salzwedeler Kernstadt, im planungsrechtlichen Innenbereich. Im Gebiet herrscht Wohnbebauung vor, im nahen Umfeld finden sich der Friedhof, eine Grundschule, das Krankenhaus und die Kreisverwaltung, im weiteren Umkreis folgen neben Wohnbebauungen, Sportanlagen, das Freibad und Gewerbebereiche am südwestlichen Stadtrand. Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich in Zentrumsnähe, ca. 10 bis 15 Minuten fußläufig vom Standort in östliche Richtung entfernt. Ebenso verhält

sich der Laufweg von den westlichen Randgebieten des Einzugsbereiches zum geplanten Standort. Damit wird innerhalb des Gebietes die Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten deutlich erleichtert.

Die beanspruchten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als Straßenverkehrs-, Gewerbefläche und kleingärtnerisch genutzt. Erreicht wird dieser Bereich über den direkten Anschluss an die Lüneburger Straße, so dass im öffentlichen Bereich vorrangig die Grundstückszufahrten sowie die fußläufige Erreichbarkeit zu regeln sind. Ebenso sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen, bis in die Baugebietsfläche hinein, bereits vorhanden.

Mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Bereiches, hier für die Errichtung großflächiger Einkaufsstätten (Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup>) und die Verdichtung der Wohnbebauung, geschaffen werden. Die Hansestadt Salzwedel geht davon aus, dass mit dieser Bauleitplanung der Bedarf an Versorgungsflächen für die Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet langfristig gesichert werden kann und schafft zusätzlich die Möglichkeit für die weitere, geordnete Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Stadtgebietes, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu erzeugen. Ziel ist dabei insbesondere dem „15-Minuten-Stadt-Konzept“ näher zu kommen und die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad deutlich zu stärken.

### **1.3.3 Verfahren**

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Innenbereich. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde klargestellt, dass die Planung im Regelverfahren nach § 2 und 8 BauGB bei paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist.

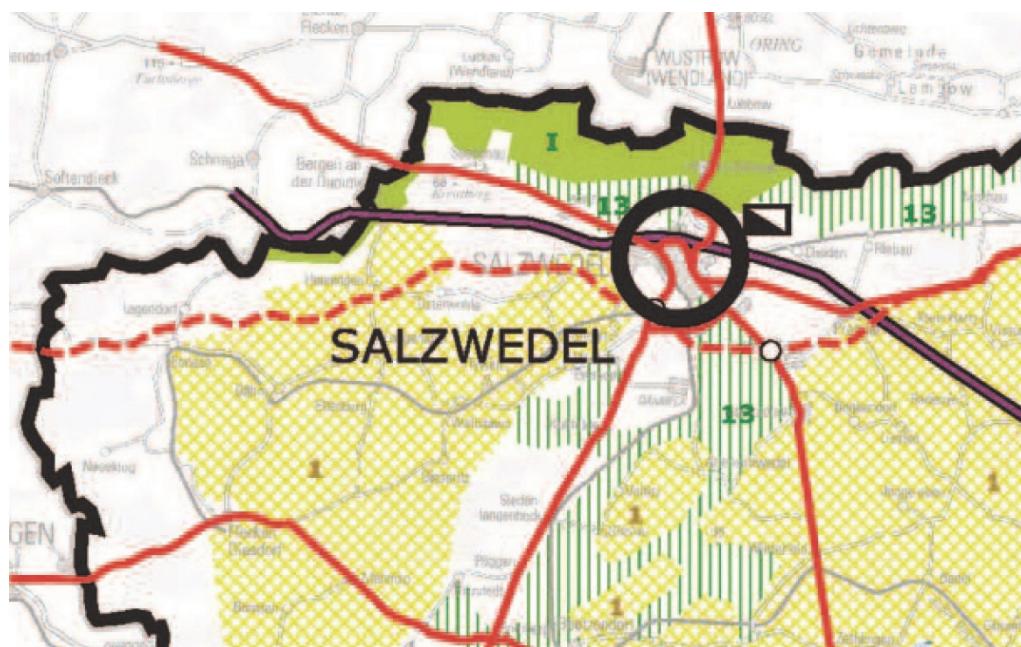
## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sowie der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weisen den Bereich der westlichen Altmark als landwirtschaftlich geprägten Raum aus. Die Hansestadt Salzwedel stellt dabei ein Mittelzentrum dar. Nächstes Oberzentrum für den Bereich ist die Stadt Magdeburg, ca. 100 km südlich. Schutzgebiete sind innerhalb und im nahen Umfeld des Plangebietes nicht betroffen. Weitere übergeordnete Planungen sind für das Gebiet nicht vorhanden. Für das Gemeindegebiet besteht ein gültiger Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist dort als Misch- bzw.

Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Die Planentwicklung erfolgt damit aus dem Flächennutzungsplan. Der Entwicklung der Planfläche stehen übergeordnete Ziele damit nicht entgegen.

## 2. 1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010

Der in Fortschreibung befindliche Landesentwicklungsplan stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Gemeindegebiet der Hansestadt Salzwedel als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Raumordnungskataster, das vom Amt für regionale Landesentwicklung geführt wird, wurde das geplante Baugebiet als Wohnbau- und Mischgebietsfläche erfasst. Das zu betrachtende Plangebiet grenzt im Norden Westen und Osten an eine vorhandene Wohnbebauung im Süden an das Friedhofsgelände. Derzeit werden die Flächen vorrangig gewerblich genutzt. Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll die Änderung einer Baufläche mit Anbindung an die vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des Landesentwicklungsplanes 2010 sind bisher nicht erkennbar. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren hierzu beteiligt und hat dort über die Auswirkung und Zulässigkeit befunden.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan

Nachfolgend die wesentlichen Auszüge der Stellungnahme vom 30.08.2024.

**Landesplanerische Feststellung:**

Der Bebauungsplan Nr. 43 - 23 „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5 ist als raumbedeutsames Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

**Begründung zur Raumbedeutsamkeit:**

Als die für die landesplanerische Abstimmung sowie für die Feststellung der Raumbedeutsamkeit von Planungen, Maßnahmen und Vorhaben gemäß Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde stelle ich fest, dass der vorliegende Bebauungsplan insbesondere aufgrund der geplanten Festsetzung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. v. § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend einzustufen ist. Eine Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend ist der Planung nicht zuzuordnen, da es sich um die Überplanung eines teilweise bereits baulich genutzten Bereiches handelt. Die Planung bedarf der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 LEntwG LSA in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.

**Begründung der landesplanerischen Feststellung:**

Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für das Plangebiet ist der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark 2005) maßgebend. Grundsätzlich erfolgt die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52)

gesichert. Demnach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Ziffer 2.3., Z 46, Konzentrationsgebot). Der LEP-LSA 2010 weist der Hansestadt Salzwedel die Funktion eines Mittelzentrums zu (Z 37 Nr. 14 LEP-LSA 2010).

Des Weiteren hat die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark einen sachlichen Teilplan (STP) "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" in Ergänzung des REP Altmark 2005 aufgestellt und in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018 veröffentlicht. Damit erfolgte die gemäß LEP-LSA 2010 notwendige Anpassung des REP Altmark 2005 an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufestlegung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Die räumliche Abgrenzung der zentralen Orte, so auch des Mittelzentrums Salzwedel, ist in dem STP rechtsverbindlich vorgenommen worden (Beikarte 1). Es ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans innerhalb dieser räumlichen Abgrenzung liegt. Somit wird der B-Plan dem raumordnerischen Konzentrationsgebot gerecht.

Entsprechend dem landesplanerischen Ziel Z 48 LEP-LSA 2010 dürfen darüber hinaus die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot), sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot).

In Bezug auf den Verflechtungsbereich wird in der vorliegenden Begründung zum B-Plan darauf verwiesen, dass sich der Kerneinzugsbereich des geplanten Einkaufsmarktes überwiegend auf das Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel erstreckt. Dem erweiterten Einzugsgebiet werden die unmittelbar an das Mittelzentrum Salzwedel angrenzenden Städte bzw. Gemeinden Arendsee (Altmark), Apenburg-Winterfeld, Kuhfelde, Wallstawe, Dähre sowie die nördlichen Ortsteile von Kalbe (Milde) zugerechnet. Damit wird der Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes Salzwedel nicht überschritten. Für das raumordnerische Kongruenzgebot wird deshalb die Zielkonformität der Planung festgestellt.

Gleiches gilt für das raumordnerische Integrationsgebot, das hinsichtlich der Lage im Bereich der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes, der insgesamt guten fußläufigen Erreichbarkeit (es leben im Bereich des 700 m-

Radius um den Projektstandort ca. 3.400 und im 1.000 m-Radius knapp 3.500 Einwohner), der gesicherten ÖPNV-Anbindung über eine Bushaltestelle sowie der verkehrlichen Erschließung als erfüllt eingeschätzt werden kann. Das Auftreten unverträglicher verkehrlicher Belastungen ist nicht zu erkennen.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich von Salzwedel wird durch das Stadtzentrum, die sogenannte Altstadt und die Neustadt gebildet. Diese umfassen ausweislich der Auswirkungsanalyse den innerstädtischen Haupteinkaufsbereich mit zahlreichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in der nördlich lokalisierten Neustadt (mit historischem Rathaus/ Marktplatz sowie Fußgängerzone) sowie eine marginale Einzelhandelsausstattung, aber zahlreiche touristische und gastronomische Angebote in der südlich lokalisierten Altstadt. Die Auswirkungsanalyse kommt nachvollziehbar zu der Einschätzung, dass es zu keiner Gefährdung dieser Handelsstrukturen (anderes Angebot, kaum Überschneidungen im Produktsortiment) im faktischen zentralen Versorgungsbereich kommt durch das geplante Vorhaben kommt.

In räumlicher Nähe zu dem geplanten Einkaufsmarkt befinden sich zwei Einzelhandelsstandorte, die derzeit überwiegend eine Nahversorgungsfunktion übernehmen: ein Nahversorgungszentrum nördlich der Neustadt mit dem Ankermieter Kaufland SB Warenhaus und weiteren Anbietern in der Vorkassenzone (u.a. Bäckerei, Fleischerei, Apotheke, Ernstsing`s family), der als direkter/ systemgleicher Wettbewerber eingestuft wird. Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilung bei Umsetzung des geplanten Vorhabens sei für das Nahversorgungszentrum mit dem Ankermieter Kaufland SB Warenhaus eine Umsatzumverteilung von ca. 3,3 Mio. Euro zu erwarten, dies entspricht einer Quote von 15,7 %. Die Auswirkungsanalyse geht davon aus, dass der Umverteilungseffekt spürbar, jedoch nicht existenzgefährdend sein wird, da es sich mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> um den mit Abstand größten und umsatzstärksten Lebensmittelmarkt in Salzwedel handelt, der auch aufgrund der zusätzlichen Anbieter, guter verkehrlicher Erreichbarkeit, zahlreicher Parkplätze und seines zeitgemäßen Marktauftrittes eine Sogwirkung über das gesamte Stadtgebiet entfaltet. Dieser Argumentation kann seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde gefolgt werden.

Weiterhin existiert ein kleinflächiger „Nah & Gut“ Lebensmittelmarkt in der Uelzener Straße nordwestlich des geplanten Einkaufsmarktes. (*Anmerkung: Der Standort wurde mittlerweile dauerhaft aufgegeben, Stand 08/2025.*)

Dieser sei auf das hohe fußläufige Nahpotenzial im unmittelbaren Standortumfeld ausgerichtet und verfüge nur über eine überschaubare Anzahl an Pkw-Stellplätzen, auch sei der Geschäftsauftritt nicht modern. Für diesen Markt geht die Auswirkungsanalyse von deutlichen Wettbewerbswirkungen

aus, attestiert dem Markt jedoch eine hohe Kundenbindung innerhalb der hochverdichteten Wohnbebauung, so dass von einer Existenzgefährdung nicht ausgegangen wird. Die mittel- bis langfristige Standortpräsenz des Lebensmittelmarktes „Nah & Gut“ sei jedoch unabhängig von der Realisierung des geplanten REWE-Marktes als nicht gesichert zu bewerten aufgrund der Kleinflächigkeit des Marktes und des nur bedingt modernen Kundenansprüchen genügenden Marktauftrittes. Im Fall einer Geschäftsaufgabe wird von einer Mitversorgung durch den geplanten Einkaufsmarkt ausgegangen (Lage im 700 m-Radius bzw. 10-Minuten-Gehbereich).

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines REWE-Marktes am Standort Lüneburger Straße keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Innenstadt von Salzwedel und die wohnungsnahe Versorgung sowie in umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten sind.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in seiner Funktionalität nicht beeinträchtigt. Eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot kann festgestellt werden.

Von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde wird dem vorliegenden B-Plan Nr. Bebauungsplan Nr. 43-23 „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“ zugestimmt. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### **Rechtswirkung:**

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.

Quelle: Stellungnahme des Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen Anhalt, 24-20221-1475/1 vom 30.08.2024

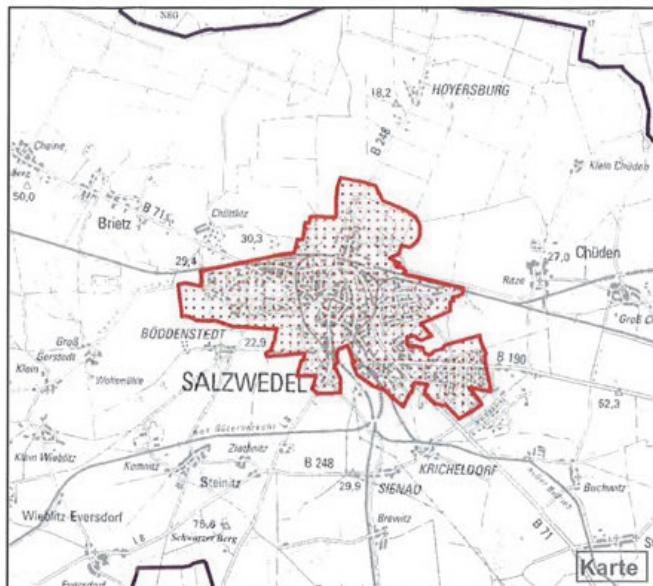
**2.2 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN (REP) FÜR DIE PLANUNGSREGION ALTMARK SOWIE ERGÄNZUNG DES REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLANS ALTMARK (REP ALTMARK) 2005 UM DEN SACHLICHEN TEILPLAN „REGIONALSTRATEGIE DASEINSVORSORGE UND ENTWICKLUNG DER SIEDLUNGSSTRUKTUR“**

Am 28.06.2017 wurde durch die Regionalversammlung die Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" beschlossen. Die Genehmigung durch das Ministerium für Landesplanung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt erfolgte am 23.04.2018. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018. Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 des ROG sind nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die im LEP 2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung müssen – soweit sie für die Planungsregion zutreffen – übernommen werden.

Entsprechend der Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" wurde der Hansestadt Salzwedel die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Ziel muss also sein, die Funktion umfänglich zu bedienen, was auch mit der Bereitstellung bedarfsgerechter Versorgungsmöglichkeiten einhergeht. Insofern ist die Entwicklung wegen fehlender Strukturen im Bereich des westlichen Stadtgebietes folgerichtig. Die Behörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt und hat dort befunden:

Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,7 ha großen Fläche im Westen der Hansestadt Salzwedel als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel", allgemeines Wohngebiet und Grünfläche zum Inhalt. Es sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, hier eines Lebensmittel-Vollsortimenters (REWE-Mark), mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> als zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten als dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Hansestadt Salzwedel (vgl. Beikarte 1 REP Daseinsvorsorge). Im Übrigen werden für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen auf Ebene der Regionalplanung getroffen. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung mit den oben benannten Erfordernissen der Raumordnung erfolgt gemäß § 2 Absatz 2

Nummer 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde deren Stellungnahme hierzu vorliegt und keine Bedenken hervorbringt.



### Abgrenzung des Zentralen Ortes

Karte : Festlegung des Zentralen Ortes

Maßstab: 1:100.000

#### Legende



Zentraler Ort des Mittelzentrums Hansestadt  
Salzwedel



Einheitsgemeinde Hansestadt Salzwedel

Ausschnitt aus dem REP Altmark – Zentrale Orte

### 3. ÖFFENTLICHE BELANGE

Im Zuge der Beteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Von den berührten Beteiligten erfolgten Hinweise und Anregungen. Hierzu gehören:

#### 3.1 ÖFFENTLICHE VERSORGUNG UND ERSCHLIEßUNG

Die beteiligten Träger erheben keine Einwände und sichern die Möglichkeit des erforderlichen Netzausbaus der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Telekommunikationseinrichtungen in die Flächen hinein zu.

Die Versorgung mit Löschwasser im Grundschutz ist originäre Aufgabe der Gemeinde. Die erforderlichen Anlagen werden hierzu im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes angepasst. Es wird hierdarauf verwiesen,

das die Bedarfsdeckung über den Grundschatz hinaus, Sache der jeweiligen Bauträger ist.

Die Erschließung kann damit als gesichert betrachtet werden.

### 3.2 VERKEHR

Auszug aus den Stellungnahmen:

„Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände zur Errichtung des Einkaufsmarktes in der Lüneburger Straße. Wie jedoch in der Verkehrsuntersuchung bereits beschrieben, wird eine Ertüchtigung der Fahrbahn und der Gehwege als empfehlenswert angesehen. Die geplanten Fußgängerführungen werden befürwortet. Besonderes Augenmerk sollte man auf die Fahrbahnmarkierungen im Einmündungsbereich Böddenstedter Weg / Lüneburger Straße legen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und des zu erwarteten Anstieges des Kraftfahrzeugverkehrs in diesem Bereich, sollte gerade hier die Verkehrsführung deutlich erkennbar gemacht werden, um möglichen Konflikten vorzubeugen.“

Belange des ÖPNV sind nicht beeinträchtigt.

Aus der Verkehrsentwicklung ggf. entstehende Konflikte des Immissionsschutzes werden dort gezeigt.

Die hier gemachten Hinweise werden Gegenstand der Planungen zur Durchführung des Bebauungsplanes.

### 3.3 BRANDSCHUTZ

Auszug aus der Stellungnahme:

„Aus Sicht der Brandschutzdienststelle kann dem o.g. Vorhaben prinzipiell zugestimmt werden, jedoch sind die nachfolgenden Hinweise und Forderungen zu berücksichtigen. Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen, wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass das Objekt für die Feuerwehr zugänglich ist. Es ist dabei zu gewährleisten, dass die für die Feuerwehr benötigten Zufahrtswege, Zufahrtsstraßen, Zugänge u.ä. (Feuerwehrflächen) gemäß der in Sachsen Anhalt gültigen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde ist nachzuweisen. Der Löschbereich umfasst max. 300 m Umkreis von einer

Löschwasserentnahmestelle. Im Löschbereich einer Entnahmestelle müssen alle baulichen Anlagen liegen.“

Die hier gemachten Hinweise werden Gegenstand der Planungen zur Durchführung des Bebauungsplanes.

#### 3.4. KATASTROPHENSCHUTZ/KAMPFMITTELFREIHEIT

Forderungen des Katastrophenschutzes können nicht abgeleitet werden. Laut § 13 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, hat für Baugrundstücke in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) eine Prüfung auf Kampfmittel zu erfolgen. Die Auskunft, ob ein Bereich als belastetes Gebiet eingestuft ist, erteilt der Altmarkkreis Salzwedel nach gesonderter Antragstellung.

#### 3.5. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Wohnbebauungen und Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes- Immissionsschutzgesetz. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde des Altmarkkreis Salzwedel.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Ausweislich der Schalltechnischen Untersuchung 70 603 / 23 des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH vom Mai 2024 kommt es durch das Vorhaben im Bereich der Lüneburger Straße zur Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) und zur erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV). Gemäß Nr. 7.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sollen in diesem Fall die Geräusche des vorhabenbedingten An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen soweit wie möglich verminder werden. Als mögliche Minderungsmaßnahmen schlägt der Gutachter die Kostenübernahme notwendiger passiver Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohnhäusern in der Lüneburger Straße durch den Vorhabenträger, fixiert in einem städtebaulichen Vertrag, die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Lüneburger Straße auf 30 km/h oder die Fahrbahndeckensanierung der Lüneburger in Asphaltbetonbauweise vor. Die hieraus ausgewählte Minderungsmaßnahme sollte in den textlichen Festsetzungen bzw. im städtebaulichen Vertrag fixiert werden.“

Hinsichtlich der Betriebsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Laut der oben genannten schaltechnischen Untersuchung überschreiten diese nicht die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm.“

### 3.6. NATUR- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Urban überformte Plangebiet bildet im Ausgangszustand gewerbliche Flächen und Kleingärten ab, die durch den Friedhof im Süden und den öffentlichen Straßenraum im Norden abgegrenzt werden. Ökologisch zeigen sich die Flächen insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad nur von geringem Wert. Durch geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen i.Z.m. den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht näher erläutert werden, verbleiben keine negativen Auswirkungen.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Das o.g. Vorhaben liegt außerhalb von Schutzobjekten oder Schutzgebieten. Dem Vorhaben kann aus naturschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan unter Punkt 4 „Grünordnerische Festlegungen“ festgelegten Maßnahmen zugestimmt werden.“

Die folgenden Auflagen waren im Plan aufzunehmen:

1. Im Baubereich befindliche Gehölze sind gemäß DIN18920 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Dies gilt insbesondere für die an der Lüneburger Straße gelegenen Laubbäume.
2. Die Bauausführung hat unter Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen. Bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist im Falle unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren. Baugruben sind tagesaktuell wieder aufzufüllen.

### 3.7. WASSERWIRTSCHAFT, GEWÄSSERSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ, GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Auszug aus der Stellungnahme:

„Das Vorhaben berührt folgende wasserwirtschaftliche Belange:

- Grundwasser
- Niederschlagswasser

- Erdwärme
- ggf. wassergefährdende Stoffe

#### Grundwasser:

Der Grundwasserschutz ist, wie vorgesehen, zu gewährleisten. Bindige Schichten dürfen nicht abgetragen/ durchbrochen werden. Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig.

#### Niederschlagswasser:

Die Würdigung ist weitestgehend ausreichend. Das Entwässerungskonzept ist um eine Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Wohngrundstück zu ergänzen. Hinsichtlich des höchsten Grundwasserstandes ist zu beachten, dass dieser deutlich höher liegen kann, da das Baugrundgutachten im September 2022 erstellt wurde (hydrogeologisch die Zeit der niedrigsten Grundwasserstände, verbunden mit den langen Trockenperioden in den Jahren 2019-2022).

#### Erdwärmennutzung:

Für gewerbliche Objekte sind sowohl die Bohrungen als auch die Nutzung von Erdwärme erlaubnispflichtig.“

#### Nachrichtlich Wassergefährdende Stoffe:

Wassergefährdende Stoffe kommen nicht zum Einsatz, es gelten die allgemeinen gesetzlichen Regeln.

### 3.8. ABFALLENTSORGUNG

#### Auszug aus der Stellungnahme:

„Dem Vorhaben stehen nach vorliegendem Kenntnisstand keine Belange entgegen. Es werden nachfolgende Hinweise zum Vorhaben gegeben:

Im Vorhabengebiet werden Abfälle zur Beseitigung anfallen, welche gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger in Verbindung mit der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel zu überlassen sind. Durch den Grundstückseigentümer ist eine satzungskonform dimensionierte Restmülltonne anzumelden. Die Anmeldung hat sofort beim Altmarkkreis Salzwedel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger mit Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.

Um die Befahrbarkeit von Straßen zu gewährleisten, sind die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften bei den Planungen zu berücksichtigen. Die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ und DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ beinhalten

Vorgaben, nach denen sich entscheidet, ob eine Straße mit dem Müllfahrzeuge befahren werden darf oder nicht. So sollten Straßen und Wege ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Sackgassen sollten über geeignete Wendeanlagen verfügen.“

Vorstehende Hinweise werden gewürdigt. Sammelplätze für Abfall werden auf Grund der Lage der Parzellen zur Straßenverkehrsfläche im Bauleitplanverfahren nicht ausgewiesen.

### 3.9. BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN, BERGBAU

Auszug aus der Stellungnahme:

„Altlaster im Planungsraum (Nachsorgender Bodenschutz):

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlaster (Altlasterkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Geltungsbereich keine Altlastverdachtsflächen und Altlaster erfasst.

Untersuchungsrahmen Umweltbericht (vorsorgender Bodenschutz):

In der Umweltprüfung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der Schwerpunkt eines Umweltberichts liegt in der Darlegung von konkreten Eingriffen für den Boden und der Festlegung notwendiger Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes. Inhalte zur Berücksichtigung des Bodenschutzes in der Umweltprüfung:

- Die Inanspruchnahme von Böden auf Flächen lenken, die von geringer Bedeutung sind;
- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhaben auf den Boden;
- Die Inanspruchnahme von Böden durch Flächenverbrauch und Versiegelung sind auf das unerlässliche zu begrenzen.“

Vorstehende Hinweise werden gewürdigt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes „Struktur Altmark / außer Salzstock Peckensen“ Nr. III-A-a/h-49/90/847, sowie den neuen Bewilligungen „Jeetze-L“ Nr.: II-B-c-335/24 und „Jeetze-E“ Nr.: II-B-i-336/24 (erteilt durch LAGB am 07.03.2024).

Durch den Inhaber der Bergbaurechte wurde bestätigt, dass keine Beeinträchtigungen bestehen bzw. Auswirkungen auf die Planung zu erwarten sind.

### 3.10. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet weißt keine Objekte der Bau- und Kunstdenkmalflege aus. Anforderungen aus dem Umgebungsschutz ergeben sich nach Einschätzung der oberen Denkmalschutzbehörde nicht. Jedoch befinden sich im Bereich des Vorhabens gemäß § 2 DenkmSchG LSA mehrere archäologische Kulturdenkmale.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Dabei handelt es sich insbesondere um Befunde der mittelalterlichen Vorstadtbesiedlung, die bereits im Bereich der Ausgrabungen am Südbockhorn untersucht wurden... Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LOA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).“

Die gemachten Hinweise stehen den Planungen nicht entgegen, entsprechende Hinweise wurden im Plan aufgenommen. Untersuchungen erfolgen im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes.

## 4. PRIVATE BELANGE

### 4. 1 BELANGE PRIVATER NATUR

Private Belange betreffen vorrangig die Sicherung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurden hier Voruntersuchungen angestellt, die sich vorrangig mit dem vom Plangebiet ausgehenden Immissionen befassen. In Wichtung der Ergebnisse wurden im Plan Festsetzungen und nachrichtliche Hinweise aufgenommen:

- Lärmentwicklung
- Lichtimmission
- Verkehrsführung

### 4. 2 WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Begleitend zum Planverfahren wurden die wirtschaftlichen Belange einer geplanten Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen im Plangebiet betrachtet. Wie bereits in der landesplanerischen Stellungnahme ersichtlich, werden keine Verhältnisse erwartet, die nachhaltig negative Entwicklungen befürchten lassen. Die Versorgung im westlichen Stadtgebiet wird gestärkt, das bestehende Potential an Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet wird

dadurch existenziell nicht gefährdet. Die zu erwarten Umverteilungsquoten sind wettbewerbsbedingt.

Negative Auswirkungen werden damit nicht erwartet.

## 5. SATZUNG

### 5.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Planung sieht die Aufteilung der Fläche in ein Sondergebiet Einzelhandel und ein anschließendes Wohngebiet im Übergang zu den bestehenden Strukturen vor.

Der geplante Bereich Sondergebiet Einzelhandel ersetzt dabei Teile eines vorhandenen Mischgebietes und soll im umgebenden, durch Wohnen geprägtem Gebiet die Versorgungsmöglichkeiten für das westliche Stadtgebiet und den angrenzend nahen Raum sichern. Wohnbauflächen ergänzen das geplante Baugebiet Richtung Westen und schließen an die dort vorhandenen Bereiche an. Das Friedhofsgelände bildet die Trennung der Flächen nach Süden.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung entspricht der des angrenzenden Bereiches, welche überwiegend durch offene und Reihenbebauung gekennzeichnete Wohnnutzung geprägt ist. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die zu entwickelnden und angrenzend freien und verfügbaren Flächen betrachtet werden können und erforderliche Anpassungen der Infrastruktur sowie Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft regelbar sind.

### 5.2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 5.2.1 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

##### **1 Sondergebiet Einzelhandel - Art und Maß der baulichen Nutzung**

(1) Die Nutzungsart des Gebietes wird als Sondergebiet – Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Verkaufseinrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels
- zugehörige Neben-, Ver- und Entsorgungsanlagen
- Parkplätze für PKW sowie Be- und Entladezonen für LKW

(2) Die Summe der Verkaufsraumflächen darf innerhalb des Sondergebiets maximal 2000 m<sup>2</sup> betragen. Der Verkauf von aperiodischen Randsortimenten

wird auf eine Fläche von 10 % bezogen auf die Verkaufsraumfläche beschränkt.

(3) Die höchst zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Sie darf durch Parkplätze, Erschließungs- und Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, maximal jedoch 0,9.

(4) Die zulässige Geschossflächenzahl im Gebiet beträgt 1,2.

(5) Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

(6) Stellplätze für PKW, ST, sind im gesamten Gebiet zulässig.

(7) Im Sondergebiet werden Forderungen an die Bauweise nicht erhoben. Hauptgebäude sind zur westlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von höchstens dem nach § 6 BauO LSA erforderlichen Grenzabstand zu errichten.

(8) Die Höhe der Gebäude darf 32 m DHHN (Firsthöhe bzw. oberster Abschluss) nicht übersteigen.

(9) Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist der Höhenfestpunkt HP 80014 - 22,810 m DHHN, nördlich, Gehweg Lüneburger Straße.

## **2 Allgemeines Wohngebiet - Art und Maß der baulichen Nutzung**

(1) Die Nutzungsart des Gebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, § 14 BauNVO bleibt unberührt. Ausgeschlossen werden folgende in Abs. 3 genannte Nutzungen:

- Tankstellen

(2) Die höchst zulässige Grundflächenzahl im Gebiet beträgt 0,4, § 19 BauNVO bleibt unberührt.

(3) Die zulässige Geschossflächenzahl im Gebiet beträgt 1,2.

(4) Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

(5) Im Baugebiet ist ausschließlich offene Bauweise zulässig.

(6) Die Höhe der Gebäude darf 35 m DHHN (Firsthöhe bzw. oberster Abschluss) nicht übersteigen.

(7) Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist der Höhenfestpunkt HP 80014 - 22,810 m DHHN, nördlich, Gehweg Lüneburger Straße.

## **3 Oberflächenwasser**

(1) Die Behandlung des Oberflächenwassers erfolgt auf den Baugrundstücken. Dabei ist anfallendes Wasser getrennt nach dem Ursprung aus Dach- und Verkehrsflächen zu sammeln und in geeigneter Weise über Mulden und Rigolen abzuführen. Zusätzlich sind im östlichen Bereich des Flurstücks 403 gemeinsame Anlagen zur Einleitung in das Grundwasser bzw. zur Verdunstung

vorzusehen. Im Bereich des Wohngebietes sind dezentrale Anlagen an geeigneter Stelle anzurichten und Überläufe an die Einleitungsstelle zu führen.

(2) Stellflächen für PKW sind auf mindestens 50 % der Fläche mit Befestigungsmaterialien mit einem Fugenanteil von mindestens 10 %, Fugenbreite  $\geq 1$  cm, versickerungsfähig herzustellen.

#### **4 Grünordnerische Festlegungen**

(1) Innerhalb der privaten Grünfläche GFp1 ist eine dreireihige Strauchhecke, Pflanzabstand der Reihen 1,00 m, untereinander 1,50 m versetzt, mit heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Verbleibende Freiräume sind mindestens mit Rasensaat zu begrünen.

(2) Innerhalb der privaten Grünfläche GFp2 ist eine dreireihige Strauchhecke, sonst wie vor, anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Im Abstand von 10 m sind niedrig wachsende Laubbäume als Heister beizumischen. Freiräume sind mit bodendeckenden Pflanzen zu schließen.

(3) Innerhalb der Baugebietsflächen ist im Bereich der Parkplätze, Frei- und Seitenräume je angefangene 250 m<sup>2</sup> bebauter und/ oder versiegelter Fläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

(4) Die straßenbegleitenden Laubbäume an der Lüneburger Straße sind zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Lücken von mehr als 20 m sind durch heimische Laubbäume zu schließen und auf Dauer zu erhalten.

(5) Böschungen und unversiegelte Straßenseitenräume sind mindestens mit Rasenansaft zu begrünen.

(6) Unversiegelte Freiflächen innerhalb der Bauflächen sind mindestens mit Rasenansaft zu begrünen. Schotterflächen sind ausschließlich in Bereichen der Regenwasserbehandlung zulässig.

(7) Der Bereich RW ist als großflächige Regenwassermulde mit Feuchtwiesencharakter anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine randbegleitende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist mindestens hin zur Wohnbebauung im Norden vorzusehen.

8) Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturraum sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese erfolgen auf Flächen der Wohnungsbaugesellschaft der Hansestadt Salzwedel.

#### **5 Lichtimmissionen**

(1) Zur Vermeidung schädlicher Einflüsse aus Beleuchtungsanlagen ist für Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes ein Beleuchtungskonzept der

Außenbeleuchtung als Bestandteil der Bauvorlagen zu erarbeiten. Dabei ist die Normenreihe DIN 67528 und EN 13201 mit zu Grunde zu legen.

(2) Außenleuchten und beleuchtete Werbeanlagen sind so auszulegen, dass Blendwirkungen vermieden werden.

(3) Es sind Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden.

(4) Außenbeleuchtungen aller Art sind während der Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr auf eine Orientierungsbeleuchtung bis maximal 10 Lux zu beschränken. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind abzuschalten.

## 6 Lärmschutz

(1) Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Höchstgeschwindigkeit im Bereich der Abbiegebereiche und Zufahrten auf 30 km/h, innerhalb der privaten Verkehrsflächen auf 15 km/h zu begrenzen.

(2) Zur weiteren Abminderung von Fahrgeräuschen sind die Oberflächen der Zufahrten und Fahrstreifen zu Stellplatzflächen und Lieferzonen mit lärmindernden Deckschichten auszuführen.

(3) Die Fahrbahndecke der Lüneburger Straße ist, beginnend an der Einmündung Böddenstedter Weg, mit einer Straßendeckschicht mit lärmindernder Wirkung gemäß Tabelle 4a der RLS-19 instand zu setzen.

## 7 Pflanzenliste

Für Pflanzungen nach dieser Satzung sind heimische, nicht invasive Sträucher und Baumarten zu verwenden. Eine Artenliste ist Bestandteil der Satzung.

#### Nachfolgend die Liste heimischer Arten. Auszug:

## PELZANZENLISTE

(STANDORT FRISCH, SONNIG BIS LICHTSCHATTIG)

#### GROßKRÖNIGE LAUBBÄUME ÜBER 20 M (WICHTIGSTEN)

QUALITÄT: HOCHSTAMM 3XX DB 16-18

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Carpinus betulus	Hainbuche

MITTELGROßKRONIGE LAUBBÄUME 10 – 20 M (WUCHSEFORM)

QUALITÄT: HOCHSTAMM 3XX DB 14-16

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
(Obstbäume	Qualität: Hochstamm 3xv.DB 12-14)

KLEINKRÖNIGE LAUBBÄUME UND STRÄUCHER KLEINER 10 M (WUCHSFORM)  
QUALITÄT: 2XV. HÖHE 60 – 100

<i>Corylus avellana</i>	Strauch - Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weiβdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

## KLETTERGEHÖLZE, FASSADENBEGRÜNUNG

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

## 8 Nachrichtliche Hinweise

Der Planteil A enthält nachrichtliche Hinweise zur Beachtung und Umsetzung.

## Nachrichtliche Hinweise im Planteil A

## 1. Denkmalschutz

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb eines Bereiches archäologischer Kulturdenkmale. Vorgeschaltet bzw. begleitend zur Umsetzung von Baumaßnahmen ist gemäß § 14(9) DenkmSchG eine fachgerechte archäologische Dokumentation (Sekundärerhaltung) erforderlich. Für alle Baumaßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

## 2. Natur- und Landschaftspflege

- (1) Im Baubereich befindliche Gehölze sind gemäß DIN18920 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Dies gilt insbesondere für die an der Lüneburger Straße gelegenen Laubbäume.
- (2) Die Bauausführung hat unter Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 Abs.1 und 44 Abs.1 BNatSchG zu erfolgen. Bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist in dem Falle unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren. Baugruben sind tagesaktuell wieder aufzufüllen.

### 5.2.2 Art der baulichen Nutzung - Begründung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

„Sondergebiet Einzelhandel“ (SO) gemäß § 11 Bau NVO.

Als Sondergebiet gemäß § 11 Bau NVO sind Flächen für ausgewählte Nutzungen festzusetzen, hier als Einzelhandelsgebiet. Sie dient der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und soll im konkreten Fall Verkaufsraumflächen über 800 m<sup>2</sup> ermöglichen. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers mit einer Verkaufsraumbeschränkung auf in Summe aller Flächen von maximal 2000 m<sup>2</sup>.

Die Sondergebietsfestsetzung ersetzt das bisherige Mischgebiet und dient der geplanten Ansiedlung einer großflächigen Verkaufseinrichtung für Lebensmittel mit dem Ziel der wohnortnahmen Versorgung des westlichen Stadtgebietes und des nahen Umfeldes nach den Anregungen des 15 – Minuten – Stadt – Konzeptes, wonach Ziel der urbanen Entwicklung die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen fußläufig oder mit dem Fahrrad den Bewegungsradius von 15 Minuten nicht überschreiten sollen.

(Vgl. Forschungsprojekt „Die Stadt der Viertelstunde“ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

Geregelt werden sollen weiter Auswirkungen potentiell schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 BauNVO besagt,

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um im Allgemeinen Wohngebiet ruhige Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind folgende im Absatz (3) des § 4 BauNVO aufgeführten Einrichtungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

- Tankstellen

Die Festsetzung dient der Regelung der baulichen Nutzung und orientiert sich an den Verhältnissen der näheren Umgebung. Hier sollen die bestehenden Strukturen des Gebietes auf die südliche Straßenseite der Lüneburger Straße ausgedehnt und ein Übergang zur bestehenden Bebauung Richtung Westen vollzogen werden.

### **5.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise - Begründung**

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden. Die Festsetzungen dienen der Harmonisierung der Bebauung hin zu den bestehenden Bebauungen und verhindern gleichsam eine Überbetonung der Neubebauung. Für das Sondergebiet wurden Regelung zur Begrenzung der Verkaufsraumflächen und der Sortimentsauswahl getroffen. Diese beruhen auf den Ergebnissen der Standortanalysen (vgl. U 005 Auswirkungsanalyse).

Weiter wurden für das Sondergebiet Ausnahmen vom § 14 BauNVO formuliert. Dies dient der Sicherung erforderlicher Flächen in den privaten Verkehrsräumen. Zur Abminderung der Auswirkungen wurden Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit der Verkehrsflächen und zur Fahrgeschwindigkeit an anderer Stelle eingefügt.

Ausgehend von der Höhenlage des Gebietes in Bezug auf die vorhandene Bebauung erfolgten Einschränkungen in der Geschossigkeit und der Gesamthöhe der baulichen Anlagen. Ziel ist die Harmonisierung des Straßenbildes und die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch weiträumige Verschattung.

#### **5.2.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Plan aufzunehmen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie dienen dem Ausgleich zusätzlich entstehender Versiegelungen, dem Bodenverbrauch und dem Schutz des Landschaftsbildes. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen folgen dabei den Erfordernissen der Ausgleichsbilanzierung. Im Plangebiet wurde weiter der Schutz der Baumallee an der Lüneburger Straße festgeschrieben und deren Erhalt und Entwicklung bestimmt. Straßenseitenräume sollen auch weiterhin als Grünflächen erhalten bleiben. Gleichermaßen wurde für Freiräume auf den Grundstücken bestimmt.

#### **5.2.5 Pflanzgebote**

Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan sind als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz zu treffen, um den zusätzlichen notwendigen Eingriff in die Natur möglichst vollständig auszugleichen.

Die Verantwortlichkeit und der Ausführungszeitraum zur Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Hansestadt Salzwedel geregelt. Zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft und zur Abminderung der Folgen aus Bodenversiegelung werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Einzelmaßnahmen gründen auf den Empfehlungen der Fachplanungen. Eine Artenliste heimischer Arten wird in den Plan aufgenommen.

#### **5.2.6 Externer Ausgleich**

Gemäß den Ergebnissen der Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht sind 1149 Ökopunkte zusätzlich auszugleichen. Die relativ geringe Bilanzdifferenz resultiert hier aus den bereits vorbestehenden Bebauungen des Gebietes. Externe Maßnahmen werden erforderlich, da die Entsiegelung der vorhandenen Bauflächen in weiten Teilen durch die Neubebauung verbraucht werden wird. Hierzu werden Flächen innerhalb bestehender Wohngebiete der

Wohnungsbaugesellschaft der Hansestadt Salzwedel mbH im Bereich des Stadtgebietes festgelegt. Es erfolgen hier Entsiegelungen und Anpflanzungen. Die Maßnahmen erfolgen in:

- Bereich Salzwedel, Sonnenstraße, Flur 77, Teilfläche des Flurstück 378, 600 m<sup>2</sup>

### **5.2.7 Schutzgut Wasser und Boden**

Im Plan sind Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und den Bodenverbrauch aufzunehmen. Die Festsetzungen dienen den Erhalt der natürlichen Grundwasserfunktionen und dem Schutz des Bodens. Zur Abminderung der Auswirkungen aus der erhöhten Grundflächenzahl im Sondergebiet wurden Anforderungen an die Beschaffenheit der Oberflächenbefestigung im Bereich der Parkplätze getroffen. Eine Abminderung bei der Berechnung der Grundflächenzahl soll ausdrücklich nicht erfolgen.

### **5.2.8 Immissionsschutz**

Gemäß dem Ergebnis der Schallprognose waren Festsetzungen zum Lärmschutz besonders bezüglich der Verkehrssituation erforderlich. Hier werden aktive Maßnahmen ergriffen in deren Ergebnis schädliche Auswirkungen verhindert werden sollen. Im Zuge des Monitoring ist die Effektivität der Maßnahmen durch Messung zu prüfen.

Ebenfalls kritisch ist die Entwicklung der Lichtimmissionen zu betrachten. Hier waren Regelungen zur Vermeidung von Blendwirkungen und nächtlicher „Überbeleuchtung“ einzufügen.

Sonstige schädliche Einflüsse werden nicht erwartet.

### **5.2.9 Nachrichtliche Hinweise**

Nachrichtliche Hinweise werden entsprechend dem Ergebnis der Beteiligung in den Plan aufgenommen. Sie betreffen vorrangig Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der Planung:

- Denkmalschutz, Sekundärerhaltung
- Natur- und Landschaftsschutz
- Artenschutz

### 5.3 NATUR UND LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Aus diesem Grund sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen unter der Zielsetzung zu treffen, welche die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichtes wurden dazu Maßnahmen bestimmt, vgl. hier Punkt 5.1.4 bis 5.1.6.

### 5.4. VERKEHR, ERSCHLIEßUNG, IMMISSIONEN

#### 5.4.1 Verkehr

Die innere Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über vorhandene Straßen, welche an die Situation anzupassen sind. Erforderlich sind die Schaffung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Lieferwege sowie die Regelung des fußläufigen Verkehrs.

#### 5.4.2 Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesen, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB), sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung,
- den Anschluss an das Heizmedien-, Elektrizitätsnetz und an das Fernmelde-/ Digitalnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz sowie Voraussetzungen für den Einsatz von Hilfs- und Rettungskräften

Diese Faktoren sind im Plangebiet bereits gesichert. Erforderlich ist die Anbindung der Baugrundstücke selbst. Weiter Hinweise enthalten die Ausführungen unter Punkt 3.

### **5.4.3 Immissionsschutz**

Im Ergebnis der Lärmprognose ist festzustellen, dass Lärmschutzmaßnahmen durch die Umsetzung der Planung erforderlich werden. Im Zuge des bestimmungsgemäßen Betriebes sind unter Einhaltung der technischen Bestimmungen unzumutbare Beeinträchtigungen aus technischen Anlagen nicht zu erwarten. Die Verkehrsbelastung des Gebietes verlagert sich jedoch aus dem Knotenpunkt am Böddenstedter Weg heraus in das Gebiet. Zur Abminderung der Belastung ist es erforderlich bauliche Maßnahmen zu ergreifen, hier in der Art der Ausbildung der Fahrbahnoberflächen und Geschwindigkeitsbegrenzungen einzuführen. Abweichend zum Innenstadtkonzept, mit einer 20 km/h Zonenregelung, wird die Herabsetzung der Geschwindigkeit auf 30 km/h im Gebiet als ausreichend betrachtet. Sinngemäß wird für den privaten Stellplatzbereich des Sondergebiets eine Begrenzung auf 15 km/h bestimmt.

Ggf. erforderliche zeitliche Beschränkungen des Lieferverkehrs sind im Einzelfall innerhalb der Baugenehmigungsverfahren zu bewerten.

Störend wirkt weiter die erwartete, zunehmende Beleuchtung während der Abend- und Nachtstunden. Hierzu sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Beleuchtungskonzepte vorzulegen, die insbesondere störende Blendwirkungen verhindern und Beleuchtungsstärke und -zeiträume definieren.

Sonstige, störende Immissionen sind im Zuge der Planung nicht bekannt geworden.

## **5.5 REGEN-, OBERFLÄCHEN- UND GRUNDWASSER, BÖDEN**

### **5.5.1 Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst auch einer Weiternutzung, als Brauchwasser oder zur Grundstücksbewässerung, zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten. Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA - A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten. Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen wird in einem Versickerungsbereich gesammelt und über belebte Bodenzonen im Gebiet dem Grundwasserkörper zugeführt. Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der UWB des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen.

### **5.5.2 Grundwasser / Gewässer**

Besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers werden auf Grund der Nutzung und der vorhandenen Grundwasserflurabstände nicht erkannt. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der UWB des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden / betroffen. Wassergefährdende Stoffe sind in der Planung nicht im schädlichen Maß vorhanden. Hingewiesen wird auf die Erlaubnispflicht gewerblicher Bohrungen und Aufschlüsse.

### **5.5.3 Schutz des Bodens**

Die weitgehend urbanen Flächen des Plangebietes sind im Bestand bereits stark überformt und versiegelt. Lediglich die ausgewiesenen Wohnbauflächen, bisher in Teilen als Kleingarten genutzt, sind heute theoretisch unversiegelt. Bei den Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist nach Möglichkeit in den Freiflächen wieder einzubauen und zur Geländemodellierung zu nutzen. Besondere Maßnahmen zum Schutz des Bodens werden hier nicht näher bestimmt. Hinweise zum Bodenschutz sind im Umweltbericht verankert.

## 6. DURCHFÜHRUNG

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen notwendig:

- (1) Bodenordnung, Parzellierung der Flächen
- (2) Untersuchungen auf Bodendenkmale, Sekundärerhaltung
- (3) Freimachung und Rückbau baulicher Anlagen des Bestandes
- (4) Anpassung der verkehrlichen Erschließung
- (5) Erweiterung der Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, Löschwasserbereitstellung, Regelung des Regenwasserabflusses
- (6) Umsetzung der Bebauung
- (7) Durchführung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gebiets
- (8) Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Gebietes

Die Kosten der Erschließung werden durch die Wohnungsbaugesellschaft der Hansestadt Salzwedel mbH, als Nutznießer der Planung, im Zuge der erforderlichen Erschließungs- und landschaftspflegerischen Begleitplanung ermittelt. Kostenträger ist die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH. Kosten der Baumaßnahmen liegen beim jeweiligen Bauherrn.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 1,69 ha. Es wird im Bestand gewerblich und gärtnerisch genutzt, einzelne kleinere Grünflächen und bereits vorhanden Verkehrsflächen sind in der Betrachtung anzusetzen. Mit einbezogen werden Teile des Friedhofsgrundstücks. Hier erfolgen Rückbaumaßnahmen, die bei der Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen sind. Vorhandene Wege sind im Gebiet überwiegend befestigt. Die detaillierte Betrachtung ist in der Bilanzierung und den Betrachtungen des Umweltberichtes erfasst. Die Flächen sind verfügbar.

Von der Planung betroffen sind folgende Bereiche der Gemarkung Salzwedel, Flur 42 und 43:

Flurstück	Größe	bisherige Nutzung
43-198 Teilfläche	4.140 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsfläche und Seitenräume an der Lüneburger Straße
42-29	2.400 m <sup>2</sup>	Kleingärten im Plangebiet
42-277	8.954 m <sup>2</sup>	Gewerbliche Nutzfläche, Bauhof
42-403	1.390 m <sup>2</sup>	Wegeflurstück, Brache, Bauhof
Summe	16.884 m <sup>2</sup> <b>1,69 ha</b>	

Angaben gemäß Vermessungsplan und Grundbuch

Im bestehenden Gebiet ergibt sich daraus nachfolgende Einordnung:

Flurstück	Größe	Anteil	Typ	Nutzung
43-198 Teilfläche	4.140 m <sup>2</sup>	2.490 m <sup>2</sup>	VSB VSA	Straßenflächen Gehweg
		1.650 m <sup>2</sup>	PYY	Seitenräume / Rasen
		19 Stk	HEC	Einzelbäume erhalt
42-29	2.400 m <sup>2</sup>	2.270 m <sup>2</sup>	AKE	Kleingarten
		130 m <sup>2</sup>	B....	Gebäude
42-277	8.954 m <sup>2</sup>	865 m <sup>2</sup>	AKE	Kleingärten
		85 m <sup>2</sup>	B....	Gebäude
	(Bauhof)	8004 m <sup>2</sup>	nach besonderer Aufteilung	Gewerbliche Nutzfläche, Bauhof

Flurstück	Größe	Anteil	Typ	Nutzung
42-403	1.390 m <sup>2</sup>	955	GSB	Wegeflurstück, Grünfläche
		35 m <sup>2</sup>	B....	Gebäude
		400 m <sup>2</sup>	VSB	Straßenflächen, Bauhof
		2 Stk	HEX	Einzelbäume erhalt, südöstlich
Summe	16.884 m <sup>2</sup> ~1,69 ha	16.884 m <sup>2</sup> ~1,69 ha		

Mit Umsetzung der Planung ergeben sich die folgenden Nutzungen:

Nutzung	Größe	Anteil bebauter und befestigter Fläche
Straßenverkehrsfläche	4.140 m <sup>2</sup>	bis 70 % = 2898 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „EH“	8.435 m <sup>2</sup>	bis 90 % = 7592 m <sup>2</sup>
Allg. Wohngebiet WA	3.275 m <sup>2</sup>	bis 60 % = 1965 m <sup>2</sup>
Grünflächen	670 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Flächen für die Regenwasserbehandlung	364 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Summe	16.884 m <sup>2</sup> ~1,69 ha	12.455 m <sup>2</sup> ~74%

Angaben gemäß Planentwurf

## 8. UMWELTBERICHT

Die Aufstellung und Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung. Begleitend hierzu erfolgten Voruntersuchungen zur Verträglichkeit zum Verkehr, Lärm, Artenschutz und Baugrund. Der detaillierte Umweltbericht der IHU Geologie und Analytik GmbH, ist Bestandteil der Begründung und liegt bei. Zusammenfassend wird festgestellt:

Auszug aus dem Umweltbericht:

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 43-23 „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“ in der Hansestadt Salzwedel verursachten umweltrelevanten Auswirkungen ermittelt und dargestellt. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des großflächigen Einkaufsmarktes und den ordentlichen Übergang zur bestehenden Wohnbebauung zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabengebietes beträgt 16.844 m<sup>2</sup> und liegt in der Gemarkung Salzwedel, Flur 42 und 43. Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Salzwedel.

Der Standort ist durch eine erhebliche Vorbelastung gekennzeichnet. Auf einem großen Teil des Geltungsbereiches waren bis vor kurzem die Gebäude und Versiegelungsflächen des Bau- und Betriebshofes vorhanden. Der ökologische Wert dieser (Teil-) Flächen ist stark beeinträchtigt.

Die umweltschutzrelevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) sowie des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Altmark (REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ALTMARK, 2005) werden eingehalten. Wasser- oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden unter Einbeziehung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Schutzgüter erheblich und/oder nachhaltig beeinträchtigt.

Folgende Schutzgüter wurden einer eingehenden Prüfung unterzogen:

- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Arten und Biotope,
- Landschaftsbild,
- Mensch,
- Kultur- und Sachgüter.

Die nachstehende Tabelle fasst die Bewertung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen, wobei zwischen Auswirkungen während der Bauphase, Auswirkungen der dauerhaften Anlage und Auswirkungen durch den laufenden Betrieb unterschieden wird.

#### Auszug Umweltbericht:

Schutzgut	Erheblichkeit von baubedingten Auswirkungen	Erheblichkeit von anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Mensch	mittel	mittel unter Einbeziehung von Minderungsmaßnahmen	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel aber durch begleitende Dokumentation tolerabel		mittel aber durch begleitende Dokumentation tolerabel

Tabelle 7: Einschätzung der Erheblichkeit der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen

Der Umweltbericht zeigt die erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen auf. Dabei sind bleibende Veränderungen nicht zu vermeiden, deren Erheblichkeit sich jedoch auf ein unschädliches Maß begrenzen lässt.

Der vollständige Umweltbericht ist unter dem Punkt U 03 der Begründung beigefügt.

## 9. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan dient der Schaffung ordentlicher planungsrechtlicher Verhältnisse und der Klärung der umweltrelevanten Fragen für das Plangebiet und stellt die Grundlage für eine erneute, bedarfsoorientierte Bebauung des Plangebietes dar. Ziel ist die maßvolle Nutzung vorhandener Ressourcen, hier als Umnutzung und Verdichtung eines bestehenden Baugebietes im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel. Durch die geplante Ansiedlung einer großflächigen Verkaufseinrichtung wird hier für das westliche Stadtgebiet eine wohnortnahe, fußläufig erreichbare Versorgung gesichert. Die ergänzend geplante Wohnbebauung schließt die Lücke zur bestehenden Bebauung im Westen und Süden der Lüneburger Straße und rundet das Quartier insgesamt ab. Im Ergebnis der geführten Betrachtungen kann festgestellt werden, dass sich die Planung an den übergeordneten Vorgaben orientiert und negative Auswirkungen, nach Durchführung von Ausgleich-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen insgesamt nicht erwartet werden.

Die Umsetzung der Planung wird den Zielvorstellungen gerecht. Dabei sind erhebliche und/oder nachteilige Auswirkungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 43-23 „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“ in der Hansestadt Salzwedel nicht zu erwarten.

Für den Entwurf:

Salzwedel, 25.08.2025 gez. Olaf König, planungsring altmark Salzwedel