

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauG (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 08.12.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 "Kavalier VI / Maybachstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Entwurfsbearbeitung
 Der Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237-4.1 wurde ausgearbeitet von:
 Dipl.-Ing. Thomas Flemming
 Dipl.-Ing. Lutz Wegener (freier Architekt)
 Jutta-Balk-Strasse 5
 39104 MAGDEBURG

Magdeburg, den 08.12.2011
 Verfasser

Verfahren
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.12.2011 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 "Kavalier VI Maybachstraße" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.12.2011 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Öffentlichte des Einleitungsbeschlusses und des Vorentwurfes im Stadtplanungsamt vom 01.10. bis 05.10.2011 begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2011 gemäß § 214 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 08.12.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2011 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.10. bis 23.12.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 08.12.2011 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am 08.12.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung begutachtet.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 08.12.2011 hiermit ausgearbeitet.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den 18. DEZ. 2011
 Oberbürgermeister

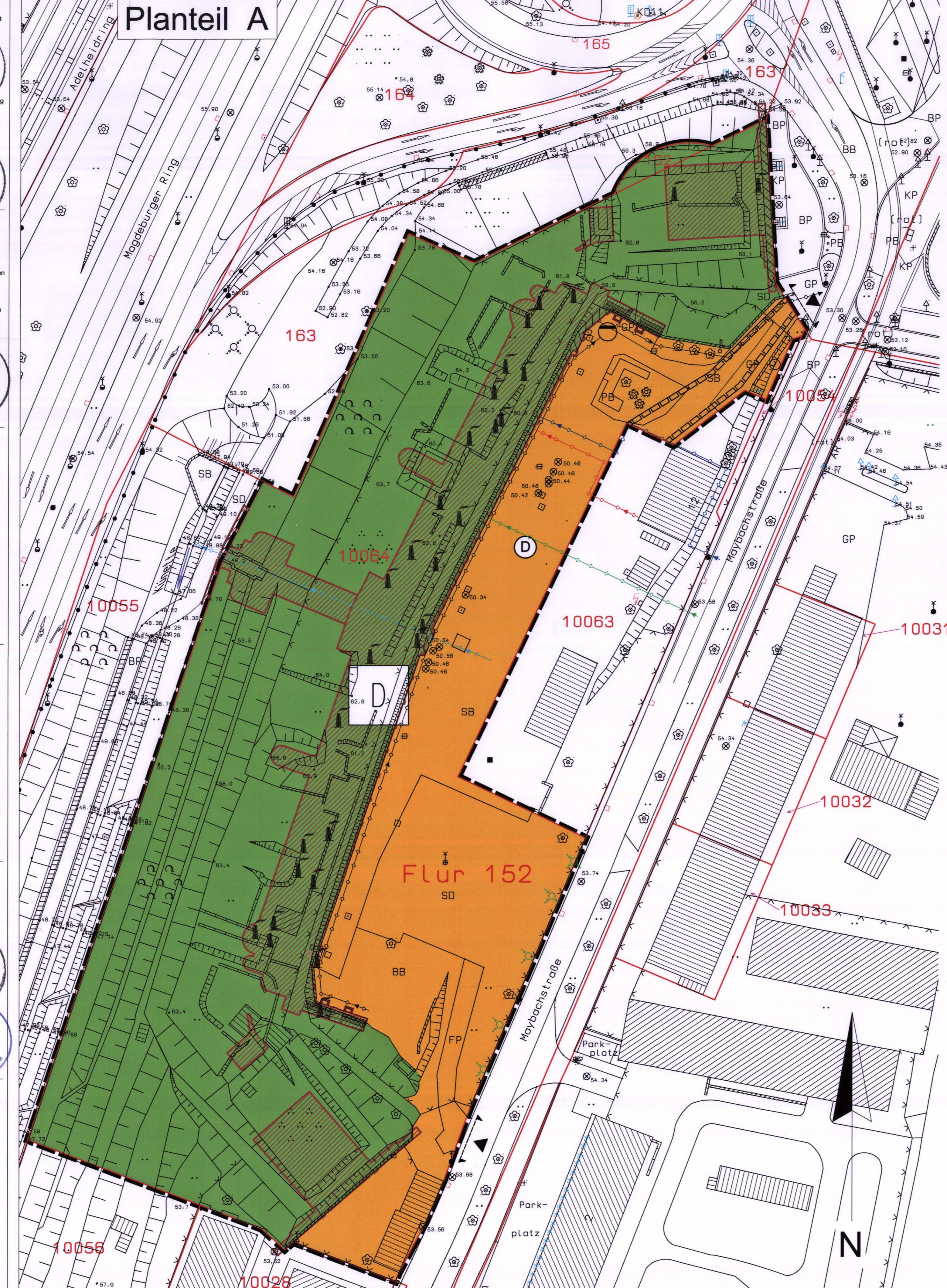
Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 "Kavalier VI Maybachstraße" übereinstimmt.

Magdeburg, den 20. DEZ. 2011
 Stadtplanungsamt

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011

Magdeburg, den 08. DEZ. 2011
 Stadtplanungsamt



Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. nachrichtliche Übernahme

D Das Kavalier VI ist Bestandteil der einseitigen Kernumwallung der Stadt und gehört mit den Kavalieren IV, V und den Kurtinen zur Westfront der Festung. Die Kavalier IV, V und VI entlang der Maybachstraße bilden eine Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kavalier VI" ist Bestandteil des Ensembles.

D Erdgeschützte Mehrgebäudeanlage bestehend aus dem zweistöckigen Kasernenkasemattenkorps mit Latrinen, Kriegspulvermagazinen, Hohltraversen, Wallpoterne und Flankenkasematten, die als unbewegliche Kulturdenkmale dem Denkmalschutz unterliegen. Ebenso der Hof des Kasernenkasemattenkorps, der als repräsentative Fläche die Verbindung zu der Wallanlage durch Außentreppe und Rampen herstellt.

II. Planzeichenfestsetzungen

1. Hof der Mehrgebäudeanlage des Kasemattenkorps Kavalier VI

Orange Hofffläche, privat
 - für die Öffentlichkeit zugänglich

2. Wallprofile mit Brustwehr, Voll- und Hohltraversen

Green Wallprofile als Grünflächen, privat
 - für die Öffentlichkeit teilweise zugänglich

3. Sonstige Planzeichen

Black box Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

White box Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen siehe auch Planteil B, textliche Festsetzungen § 5

III. Vermerke

Black triangle Einfahrt zur Hofffläche

White triangle Einfahrtbereich

Red line Flurstücksgrenzen

Black chimney Rauchabzug; ehemaliges Entlüftungssystem mit Kaminzügen zum Abzug des Pulverdampfes aus den Kasematten

Black circle Hebestation für Abwasser

Black diamond unterirdisch Abwasser mit Hebestation

Green diamond unterirdisch Energie

Blue diamond unterirdisch Trinkwasser

Red diamond unterirdisch Heizung

Blue diamond unterirdisch Ableitung Niederschlagswasser

Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Kartengrundlage: Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Stadt Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 152
 Flurstücke: 10064; 162

Vervielfältigungserlaubnis am 20.10.2009 erteilt durch LvermGeo LSA, Aktenzeichen: 62.43-0093 / 09

Planteil B Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Gaststätten mit regionaler Bedeutung (Cafe, Bar, Bierstube und Restaurant mit der Möglichkeit zur Durchführung von Tanz- und Live Musikveranstaltungen im Gebäude).
- Kulturelle Einrichtungen (Theater, Kleinkunstabtöne, Galerien), Freizeleinrichtungen
- Museale Einrichtungen (Fundationsmuseum, Dokumentationszentrum)
- Ladengeschäfte mit je <= 200 m² Nutzfläche
- Büro- und Praxiseinheiten für kulturelle, sportliche, soziale und medizinische Zwecke
- Büroeinheiten für Freelancer
- Vereinsräume (Sudener Grobkalleberschützenverein (Bestand))
- Errichtung von Dienstwohnungen (Hausmeister)

§ 2 Die private Hofffläche ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Auf der privaten Hofffläche sind zulässig:

- notwendige Stellplätze
- 10 seltene Störereignisse mit der Überschreitung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse gemäß TA-Lärm und an maximal zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden. Diese Sonderveranstaltungen sind bei der zuständigen Behörde gesondert zu beantragen.

§ 3 Der Anschluss der privaten Hofffläche an die öffentliche Straßennetzfläche darf ausschließlich über die gekennzeichneten Einfallstrassenbereiche erfolgen.

§ 4 Auf der privaten Hofffläche, wird ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, Rettungsdienste, Abfallwirtschaft und die Ver- und Entsorgungsbetriebe eingeräumt.

§ 5 Auf der privaten Hofffläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks; Flurstück 10063 / Flur 152 entsprechend der Festsetzung im Planteil A eingeräumt.

§ 6 Die Begehbarkeit, Bebaubarkeit und variable Nutzung der privaten Grünflächen bzw. begrüntem Dachflächen (Wallanlagen) des Gebäudekomplexes sind zulässig, (saisonal oder ständiger zusätzlicher Dachaufbau zur gastronomischen Nutzung, vorbehaltlich einer denkmalsrechtlichen Festsetzung). Die gestalteten Grünflächen sind teilweise für die Öffentlichkeit zugänglich.

Denkmalspflegerische Maßnahmen

§ 7 Rekonstruktion der historischen Gebäude- und Wallanlage sowie der Hofffläche, erfolgt entsprechend einer denkmalspflegerischen Genehmigung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 8 Auf der Hofffläche und den zur Maybachstraße angrenzenden Böschungen sind 16 Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Weiterhin sind 25 Laubbäume als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

§ 9 Auf der erdgeschützten Mehrgebäudeanlage werden gemäß Konzeptskizze Grünordnungsplan 450 m² Strauchpflanzungen nach Wiederherstellung der Wallprofile angepflanzt.

§ 10 Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und/oder über zwei Kanalstränge (Bestand) in der Mittelpoterne in die Künette abgeleitet.

Hinweise
 Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Es ist eine Kampfmittelerkundung und bei Erfordernis eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt unaufgefordert zu informieren. In den Hoffbereichen, die zur Herrichtung von Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung, Umweltbericht Kapitel 3) zu beachten.

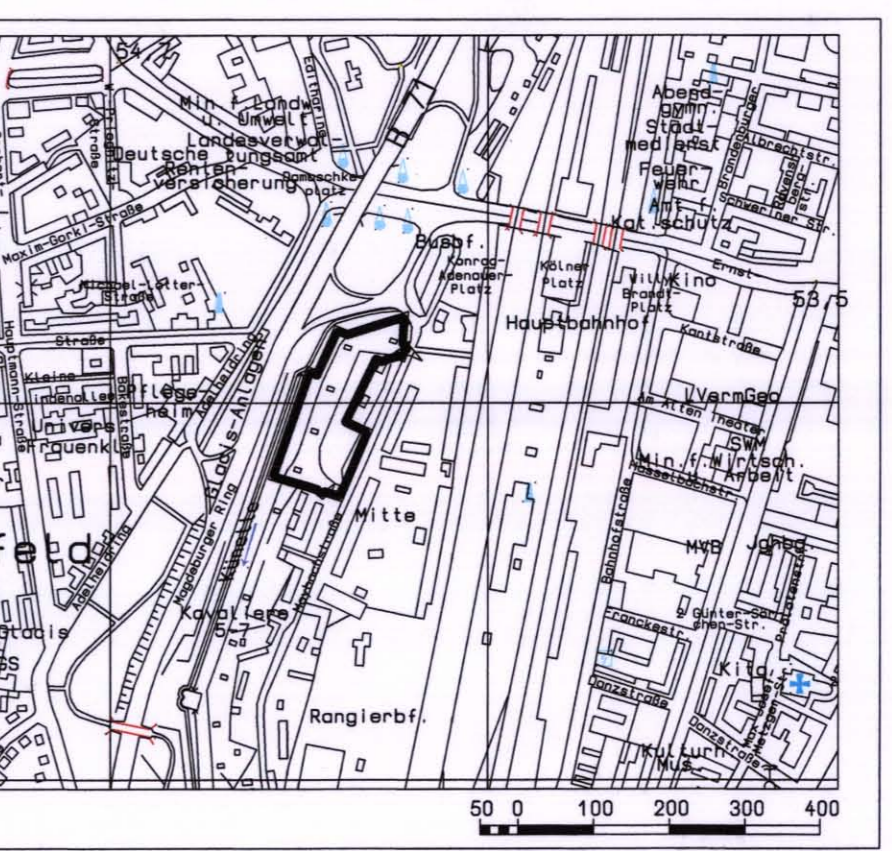
Das Plangebiet liegt im archäologischen Flächendenkmal der Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen. Es ist mit anzeigepflichtigen archäologischen Funden zu rechnen, die entsprechende Maßnahmen gemäß Denkmalschutzgesetz LSA erfordern.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großräucher- und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Landeshauptstadt Magdeburg
 DS 0257/11 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1
 KAVALIER VI MAYBACHSTRASSE
 Stand: September 2011

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser: Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2009
 Thomas Flemming o Lutz Wegener
 Jutta-Balk-Strasse 5
 39104 Magdeburg