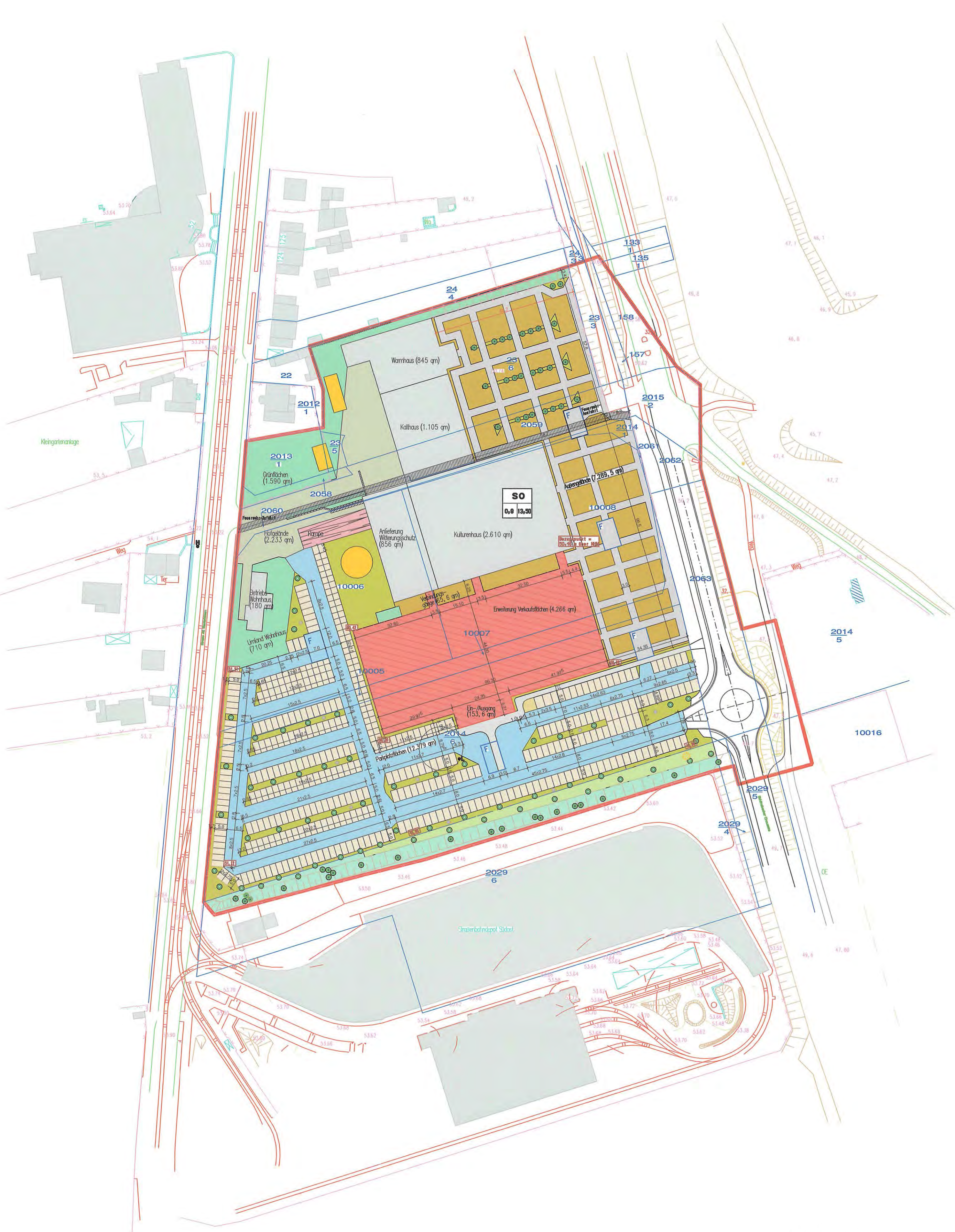


Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage

Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
Maßstab: 1:1.000
Höhenbezug: NN 1992
Stand (Planal./Jahr): 11/2010

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Genehm.: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 487
Maßstab: 1:1.000
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA(2010,MS-6017782/2013)

Planteil B: Textliche Festsetzungen

Planungsanlass

Es ist geplant, das im südlichen Bereich des Stadtteils Westerhäuser befindliche Gartencenter der Fa. Pflanzen Richter zu erweitern, wozu die ehemalige Kleingartenanlage "Für alten Pflanz" überbaut wird. Die Erweiterung besteht aus einem zusätzlichen Verkaufsbüro Incl. Eingangsbereich, Neuanlage eines Parkplatzes Incl. Zufahrt und Straßenanbindung an die Schönebecker Chaussee und die Umwandlung der bisherigen Parkflächen in Außenverkaufsflächen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 10 BauNVO)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt, welches als "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" einzustufen ist, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur wesentlich auswirkt.

Zum Geltungsbereich des B-Planes:
Die städtische Grenzlinie des Plangebietes wird von der Flurstücksgränze zur MW nördlich auf die Bschungsschulter entlang der vorh. Zonenlinie der MW verschoben, um die notwendigen Aufstellungen im Bereich des Bschungslobes sowie im unteren Bschungsbereich zwecks Geländeregulierung durchführen zu können.

1.2 Auf dem Betriebsgelände sind folgende Nutzungen vorhanden (Bestand) bzw. vorgesehen (Neubau):

- Flächen Bestand
- Verkaufshaus (645 qm)
- Kalkhaus (1.105 qm)
- Kulturhaus (2.610 qm)
- Anfertigung und Witterungsschutz (896 qm)
- Betriebswohnhaus (180 qm), zugehörige Grünfläche, Zuwegung (796 qm)
- Lärmschutzwand Incl. Rampe (2.233 qm)
- Regenkanal Incl. Grünstreifen (789 qm)

- Neuanlage/Nutzungsänderung
- Verkaufshaus Incl. Zuwegung und Grünstreifen (12.276 qm)
- Verkaufshaus (656 qm)
- Verkaufshaus (4.056 qm) plus Ober- und Sozialräume (191 qm)
- Ein-/Ausgang Incl. Einkaufswagenstellfläche (153,6 qm)
- Grünfläche NW (1.300 qm)

1.3 Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Gartenmarkt auf 16.100 qm Verkaufsfläche (einschließlich Ausstellflächen) zulässig mit folgenden Sortimenten:
Verkauft werden über 20 verschiedene Produkte (Gütern und Pflanzen), der übrige Umsatz setzt sich aus dem branchenüblichen Sortiment zusammen. Dazu gehören: Freiland- und Zimmerpflanzen, Gartengeräte Incl. Werkzeuge, bepflanzte Gefäße, Gartenschubkarren, Rasenmäher, Kesselschneidemaschinen, Aufschnitzmesser, Gartenschere, Erde, Torf, Rindengründe, Dünger, Kunstdünger und Karanganlagen, Gartenbedarf (Gartengeräte, Gartendekoration, Pflanzenschutz, Schädlingsmittel, Dünger, Blumenzubehör und Pflanzgefäße), Düster- und Vertikutierartikel, Bepflanzmaterial, Campingartikel, Gartenmöbel, Produkte aus der landwirtschaftlichen Urproduktion (wie z.B. Kartoffeln), Tierernährung und zoologischer Bedarf, Tiere, Fachbücher/Zeitschriften, Floristik frisch/trackend, Kondensmilch.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl GRZ = 0,8 festgesetzt (Pflanzentflächen in Außenverkaufsflächen werden zur Hälfte ihrer Fläche anbezogen). Die Höhe baulicher Anlagen beträgt max. 12,50 m.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet ist bereits jetzt eine Lärmgrundbelastung, verursacht durch den Betrieb des vorhandenen Gartencenters, der Verkehr der Schönebecker Chaussee und der Straße "Alten Pflanz" vorhanden sowie durch den ungenutzten Betriebsbereich der Magdeburger Verkehrsbetriebe, zu registrieren. Eine Erhöhung des Lärmpegels ist nicht zu erwarten, wesentliche Lärmerschützmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

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

Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Für die notwendig Niveauausgleich zwecks Anbindung an die Schönebecker Chaussee ist zur Geländeaufwärtung Bodenerdmaterial zu verwenden, das die festgelegten Qualitätanforderungen gem. § 12 Abs. 1 BImSchG erfüllt.
- 4.2 Im Planbereich ist nachweislich das aufzubehaltende Material den Anforderungen an durchwurzelbare Bodenschichten zu erfüllen (Flächen für Gehölze, Baumstandorte = 0,5 bis 1,0 m).
- 4.3 Bauschutz: Vorhandene Gehölze werden während der Bauarbeiten entspr. DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) und der Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS) geschützt. Die Bauschutzplanung der Stadt Magdeburg wird eingehalten. Demwärtigen erfolgen:
- getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterböden und deren Wiederaufbau
- fachgerechter Umgang mit Beer- und Betriebsstoffen
- fachgerechte Entsorgung von Bauschutt und Abfällen
- Einhaltung der DIN 18 315 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationsfachliche Zwecke)
- grundwasserrechtliche Beweise, Incl. Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen
- 4.4 Stellplätze (Parkflächen) sind im wasserdurchlässiger Ausführung (Großflur-/Ordnungsplan o. ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsgründen eine vollflächige Verfestigung erforderlich ist. Stellplätze und Zufahrten werden nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen hergestellt.
- 4.5 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbau der Qualität Hochstamm, 3 x vergläubt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Die mittelekronigen Bäume sind dabei dort zu pflanzen, wo die Krone und die Hauptäste sich über den Bereich des Stellplatzes erheben und die Bäume die großkronigen Bäume zu pflanzen. Die Mindesthöhe für eine nicht zu behandelnde Baumscheibe beträgt 2 x 2 m. Die Maßnahmen nach 4.2 sind im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten einzuhalten. Für die Pflanzarbeiten gilt DIN 18161. Die Pflanzarbeiten sind im Übrigen nach dem Stand der Technik zu bewerkstelligen.
- 4.6 Das auf dem Grundstock anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu versickern:
- Niederschlagswasser aus Dachflächen wird in einer Zisterne gesammelt (Nutzung zur Pflanzenbewässerung).
- Außenverkaufsflächen werden über 1 m mächtige Kies-Sand-Schichten in den Untergang versickert.
- Park-/Zufahrtsflächen: abteilung über Nutzen in die Pflanzflächen (betriebe Bodenzone) mit höherliegenden Einbauten und Anschluss an Regenfall mit Sedimentfängern.

II. Hinweise

Hinweise auf Bombenabwurfgebiete
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überflutung auf Kompatibilität.

Hinweise auf Altlasten
Die zu bebauende Fläche ist nicht in Altlastenkataster enthalten. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a., sowie bei den vorgesehenen Erdbearbeitungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Ausfäulen von Friedhöfen, Aufblühungen durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltgen. § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchVg LSA) vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unverzüglich zu informieren. Treten diese Hinweise auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Gebiet sofort einzustellen.

Hinweise auf Bodendenkmale
Für Erdbearbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berlin/Leipzig, 25, 29179 Havelberg, Tel.: 03922/939925. Funde oder Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) in Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Hinweise auf Bauschutzplanung
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großbäume und Kleinstgehölze als geschützter Landschaftsteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Bauschutzplanung" (2009) ist zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. §§ 39, 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu berücksichtigen.

Hinweise auf Grundwasserstände
Das Plangebiet befindet sich unter Einfluß des Wasserstandes der Elbe. Zudem muss infolge inhomogener Untergrundverhältnisse bei Starkregen mit Stau- bzw. Schichtenwasser gerechnet werden.

Hinweise auf sonstige Schutzmaßnahmen
Leitungstrassen/-querungen: Erforderliche Schutz- und Überleitungsmaßnahmen werden bei der Realisierungsplanung in Abstimmung mit den Versorgern (DÜ, Telekom Technik GmbH/Städtische Werke Magdeburg GmbH) berücksichtigt, so das Beschädigungen ausgeschlossen sind. Zu erhaltende Leitungstrassen sind durch Geh-/Fahr-/Leitungsrechte als Grundbesitzbeitrag (Blatt 29785 und Blatt 19632) gesichert.

MW-Anlagen: Die an dem Plangebiet angrenzenden Gleisanlagen der MW werden nicht beeinträchtigt; die Anlagen befinden sich außerhalb von Geltungs- und Bausebereich.

Verfahrensmerkmale

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Bundesgesetzes (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (6881, I, S. 2414), in der zuletzt geänderte Fassung, und § 9 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (6981, Nr. 12, S. 268), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf dem 24. 08. 2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1 "Pflanzen-Richter" bestanden aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Magdeburg, den 24. 08. 2015
Oberbürgermeister i.v. A. B. S.

Entwerferbearbeitung:
Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487-1 wird ausgearbeitet von:
Bauplanungsbüro Dr. Müller
Langewiedinger Str. 2
39122 Magdeburg

Magdeburg, den 27. 08. 2015
Planverfasser i.v. Müller

Verfahren:
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 31.05.2012 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabensleiters die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1 "Pflanzen-Richter" beschlossen. Der Stadtrat hat am 02.08.2012 die Planzeichnung (Planteil A) und den Text (Planteil B), einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Magdeburg, den 02. 08. 2015
Oberbürgermeister i.v. A. B. S.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch die Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.08.2015.
Magdeburg, den 02. 08. 2015
Oberbürgermeister i.v. A. B. S.

Die Mitteilung und Anhörung an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.
Magdeburg, den 02. 08. 2015
Oberbürgermeister i.v. A. B. S.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.12.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umwelprüfung aufgefordert worden.
Magdeburg, den 02. 08. 2015
Oberbürgermeister i.v. A. B. S.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.09.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487-1 und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Magdeburg, den 04. 09. 2014
Oberbürgermeister i.v. A. B. S.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2014 über das Amtsblatt Nr. 31 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 25.09.2014 bis 26.10.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.
Magdeburg, den 25. 09. 2014
Oberbürgermeister i.v. A. B. S.

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1 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 09.10.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
Magdeburg, den 09. 10. 2014
Oberbürgermeister i.v. A. B. S.

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1 übereinstimmt.
Magdeburg, den 09. 10. 2014
Stadtplannungsamt

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist demnach als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und demnach als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Magdeburg, den 06. 10. 2015
Oberbürgermeister i.v. Müller

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 487-1 "Pflanzen-Richter" ist damit in Kraft getreten.
Magdeburg, den 06. 10. 2015
Oberbürgermeister i.v. Müller

Magdeburg, den 06. 10. 2015
Oberbürgermeister i.v. Müller

Magdeburg, den 06. 10. 2015
Oberbürgermeister i.v. Müller

Magdeburg, den 06. 10. 2015
Oberbürgermeister i.v. Müller

Magdeburg, den 06. 10. 2015
Oberbürgermeister i.v. Müller

Magdeburg, den 06. 10. 2015
Oberbürgermeister i.v. Müller

Magdeburg, den 06. 10. 2015
Oberbürgermeister i.v. Müller

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 Vorhaben- und Fortwachsrichtlinien, 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 aufgeführte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend zu machen.

Magdeburg, den
Stadtplannungsamt

Planteil C: Erläuterung

Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet:
Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8 GRZ = Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)
13,50 = Höhe baul. Anlagen (in m) (§§ 17, 21 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche: Fahrgasse
- Verkehrsfläche: PKW-Stellplatz
- Verkehrsfläche: Fuß-/Radweg
- Verkehrsfläche: Fahrradstellplatz
- Verkehrsfläche: Kundeneingangsfläche
- Verkehrsfläche: Hilfsfläche, nicht öffentlich
- Verkehrsfläche: Zufahrtsrampe, nicht öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- Grünfläche Gartencenter
- Verkaufsfläche: Außengelände
- Grünfläche Gartencenter, nicht öffentlich

Plangrundlagen

- Flurstücksgränze
- 24/4 Flächennummer
- Gebäude, Bestand
- Gebäude/Bauwerk, Abbruch
- Sitzbauwerk, Bestand
- Böschung

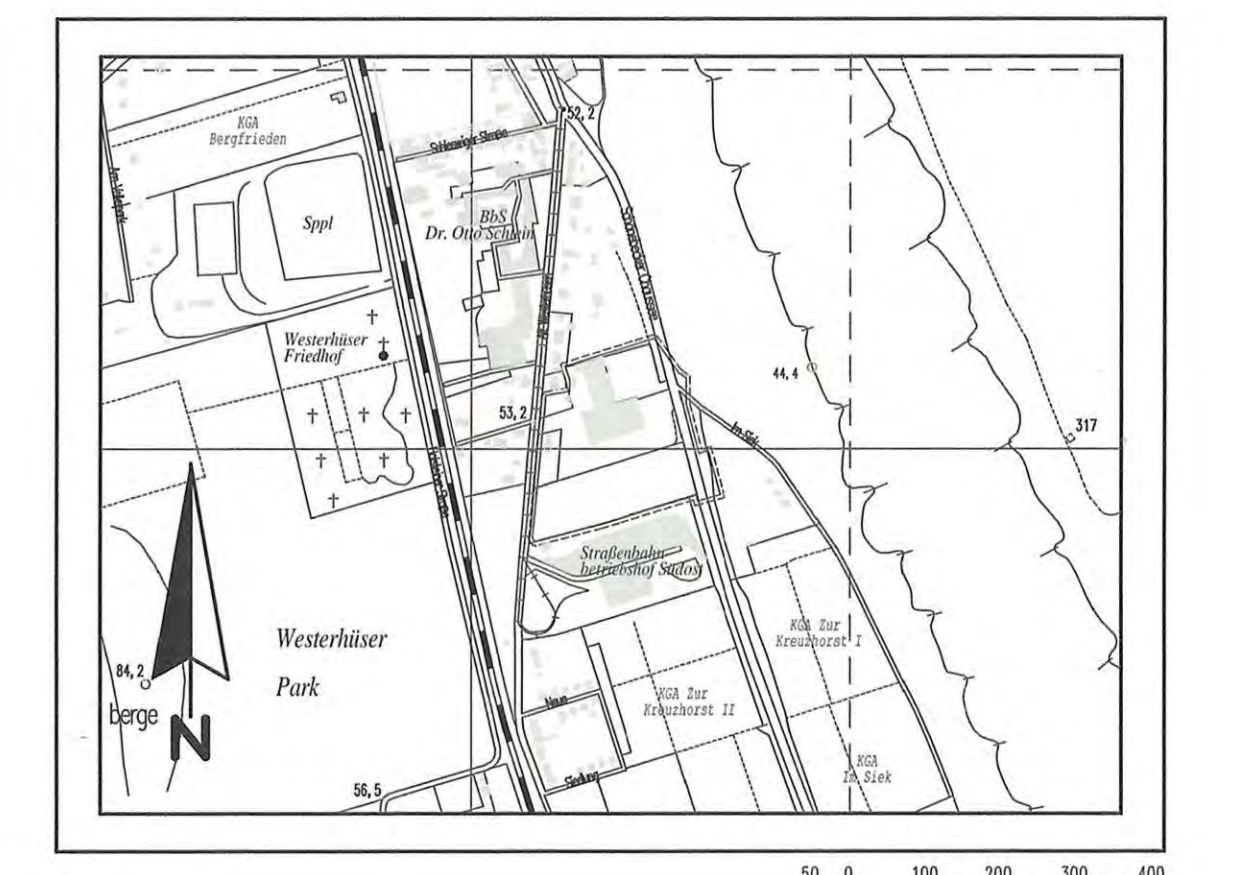
Sonstige Pflanzen

- Bäume, Erhalt
- Bäume, Anpflanzung
- Bäume, Fällung
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Schutzstreifen Kabeltrassen (Telekom/SWV)
- Böschung; Aufteilung (MW-Gelände)
- Höhenangaben (m) NN
- Gebäude, Neubau
- MW-Grünfläche, ohne Aktivitäten
- Niederschlagswasser-Einbauten in Pflanzflächen
- Stellplatz Feuerwehr 7 x 12 m
- H...Hydrant
- L...Lichtschwächer
- Regenwasser-Zisterne (unterirdisch)

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplannungsamt Magdeburg
DS 0069/15 Anlage 2

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487-1
PLANZEN-RICHTER
Stand: März 2015

M 1:1 000



Planverfasser:
Bauplanungsbüro Dr. Müller
Langewiedinger Straße 22
39122 Magdeburg

Auszchnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausganges 02/2015