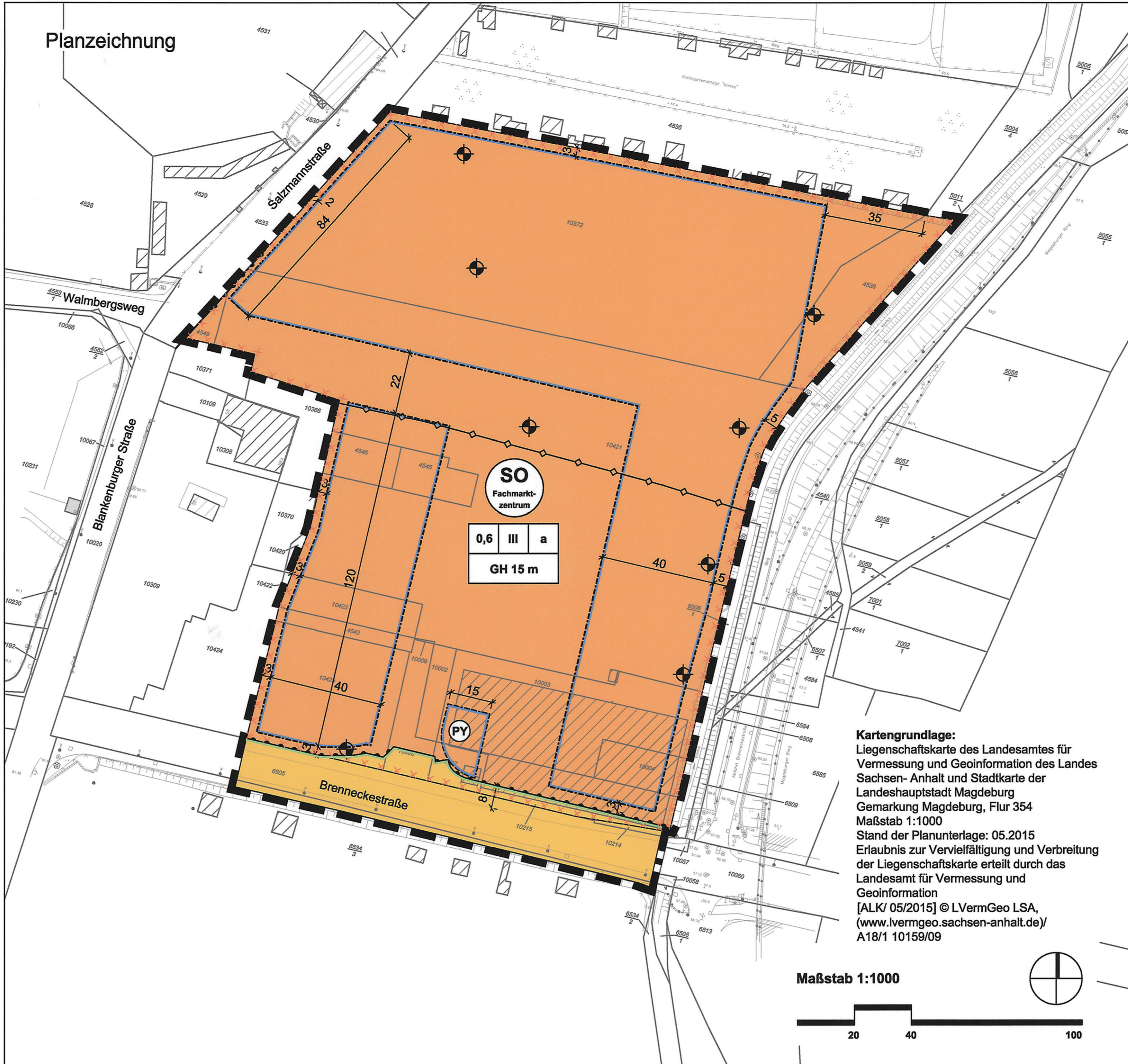


Textliche Festsetzungen

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrum aus Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als auch zentrenrelevanten Sortimenten und sonstigen gewerblichen Nutzungen.
- (2) Folgende Nutzungen sind zulässig:
- a) ein Fachmarktzentrum mit den nachfolgend bezeichneten Warensortimenten als Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 15.000 m² im Sondergebiet Fachmarktzentrum.
- Folgende nicht zentrenrelevante Warensortimente sind allgemein zulässig:
- | | |
|--|---|
| Möbel, | Kücheneinrichtungen, Büromöbel, |
| Elektrogeräte (sog. weiße Ware z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), | Küchenstudios, |
| Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, | Bodenbeläge, Teppiche, |
| Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, | Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), |
| Badeinrichtung, -ausstattung und Fliesen, | Werkzeuge, Maschinen und -zubehör, |
| Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, | Platten, Kork, Farne, Lacke, |
| Malerbedarf, Tapeten, Gardinen, | Rollläden, Rollläden, Gitter, Markisen, |
| Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, | Pflanzgefäße, Gartenmöbel, |
| Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, | Gartenhäuser, Gewächshäuser, |
| Naturholz, Campingartikel, | Kraftfahrzeuge, |
| KFZ - Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), | Fahrräder und -zubehör, |
| Wohnwagen und PKW- Anhänger, | Minerallerzeugnisse, Kohle, |
- Folgende zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind nur als Randsortimente der vorbezeichneten Einzelhandelsbetriebe bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes und maximal 400 m² je Einzelhandelsbetrieb zulässig:
- | | |
|--|-------------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel, | Getränke, |
| Drogenartikel (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), | frei verkäufliche Arzneimittel, |
| Blumen, zoologischer Bedarf, | Oberbekleidung, Kürschnerwaren, |
| Kurzwaren, (z.B. Wolle), | sonst. Textilien, |
| Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, | Sportbekleidung, Sportgeräte, |
| Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, | optische und feimechanische Geräte, |
| Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, | Papier und Schreibwaren, Bücher, |
| Spielwaren, Musikalien, | Antiquitäten, Kunstgegenstände, |
- Zulässig sind auch alle zum Fachmarktzentrum gehörigen Stellplätze und Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie Nebenanlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Energiequellen;
- b) Schank- und Speisewirtschaften,
- c) Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, unzulässig sind Tankstellen.
- d) Ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1000 m². Der Anteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel und Getränke an der Verkaufsfläche soll mindestens 70% betragen.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ergänzend zu Abs. 1 und 2 nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (4) Gemäß § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Gesamthöhe baulicher Anlagen zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und einer Geländeoberfläche von 59,00 m ü NNH als unterem Bezugspunkt zu ermitteln ist. Abweichend von den festgesetzten Höhenbegrenzungen ist innerhalb der mit PY gekennzeichneten überbaubaren Fläche ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von maximal 35 m zulässig.
- § 2 Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- (1) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt - offene Bauweise mit folgenden Abweichungen: Gebäude sind auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.
- (2) Innerhalb der mit PY gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind Hochbauten mit Ausnahme eines Werbepytons unzulässig.
- (3) Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig, wenn eine ungestörte, versiegelte Freifläche mit dem Ziel einer Sondernutzung als Veranstaltungsfläche ausgebildet wird.
- § 3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)
- Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH ist aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes ein Knotenpunktausbau am Verkehrsknoten Brenneckestraße / Magdeburger Ring erforderlich. Der Vorhabenträger wird anteilig an den Kosten für die Ergänzung der östlichen Knotenzufahrt um einen separaten Rechtsabbiegefahrstreifen beteiligt. Die Kostenbeteiligung wird im Durchführungsvertrag geregelt.
- § 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass eine Anpflanzung von 68 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Pflanzqualität Stammumfang 18-20 cm an den äußeren Begrenzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzusehen ist.
- Eine Bepflanzung von Stellplätzen ist ausgeschlossen, die Stellplätze werden boden- und niveaugleich erstellt.

Hinweise

1. Für das Grundstück Brenneckestraße 42 liegt ein Altlastenverdacht vor, der derzeit untersucht wird. Die Flächen des ehemaligen Metall- und Gestellbaus sind als archivierte Flächen im Altlastenkataster registriert. Im Ergebnis von diversen Gutachten wurde festgestellt, dass zu Betriebszeiten im Wesentlichen folgende umweltrelevante Stoffe auf dem Standort gehandhabt wurden: Mineralöle (zum Beispiel Maschinöle, Bohrmulsionen), Lacke, Lösemittel, Fette, Entfetter und Laugen. Abgesehen von Tropf- und Handhabungsverlusten konnten keine größeren Havarien recherchiert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass außerhalb der bekannten Kontaminationsbereiche Auffälligkeiten im Untergrund auftreten, die zu einem weiteren Untersuchungs- und Sanierungsbedarf führen. Für die genannten Flächen wurde ein Freistellungsbescheid nach Umweltschutzgesetz erteilt. Die ursprünglich vorhandene Bebauung wurde unter Aufnahme bekannter Bodenbelastungen zurückgebaut. Die Verfüllung erfolgte mit Recyclingmaterial. Die Ausführungen in Pkt. 2.3. der Begründung sind zu beachten.
2. Das Grundwasser ist flächendeckend mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), die aus einer Bodenbelastung im westlich angrenzenden Gebiet eingetragen wurden, belastet. Aufgrund der Queilsanierung in den Jahren 2012 / 2013 wurde durch die begleitenden GW-Messungen eine deutliche Tendenz der Abnahme der LHKW-Gehalte im GW-Abstrom erkennbar.
- Das Grundwasser muss weiter überwacht werden. Die vorhandenen in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwasserstandsmessstellen (GWM) sind deshalb als Überwachungseinrichtung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWM von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Ein Übertritt der Lösungsmittelbelastung im Grundwasser über die Bodenluft in die Raumluft infolge der Baumaßnahmen (Gründungsarbeiten) muss verhindert werden. Dafür ist im Zuge der Bauplanung eine mögliche Schutzgutgefährdung gutachterlich zu bewerten. Im Ergebnis kann sich die Notwendigkeit baulicher Abwehrmaßnahmen ergeben. Im Zuge der Vorplanung ist eine mögliche Schutzgutgefährdung durch ein für die Altlastenbegutachtung qualifiziertes Ingenieurbüro zu bewerten. Auf dieser Grundlage ist über eventuell erforderliche bauliche Gefahrenabwehrmaßnahmen zu entscheiden.
3. Im Bereich geplanter Grünflächen ist die Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich, da die vorhandene Bodenschicht nicht geeignet ist. Da der vorhandene Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet ist, ist für Grünflächen durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1989 herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 20 bis 50 cm und für Stauden und Gehölze 40 bis 100 cm. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume sind ausreichend dimensionierte Pflanzgruben anzulegen. Bei der Durchführung ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.
4. Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdberührenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sollte eine Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Auf die einschlägigen verordnungsrechtlichen Regelungen zum Umgang mit Kampfmitteln wird hingewiesen.
5. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg "Baumschutzsatzung" in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt und Stadtkarte der Landeshauptstadt Magdeburg Gemarkung Magdeburg, Flur 354 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlage: 05.2015
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation [ALK/ 05/2015] © LVermGeo LSA, (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1 10159/09

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO Sondergebiet für ein Fachmarktzentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
 - GH 15 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemessen über dem Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 4 der Textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze für den Werbepylon
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fläche für den Straßenverkehr
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
4. sonstige Planzeichen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung der Flächen für die ein Verdacht auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen besteht
 - Grundwasserstandsmessstelle
 - bestehender Abwasserkanal

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 17. M. 2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 02. NOV. 2016 Oberbürgermeister</p>	<p>Entwurfsbearbeitung Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 wurde ausgearbeitet vom: Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Abendstr. 14a, 39167 Ixleben</p> <p>Magdeburg, den 23.11.2016 Planverfasser</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.05.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB, auf Antrag des Vorhabenträgers, die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.06.2015 über das Amtsblatt Nr. 18 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 02. NOV. 2016 Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Öffentlichkeitslegung der Planungsabsichten erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 02. NOV. 2016 Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 02. NOV. 2016 Oberbürgermeister</p>
<p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den 02. NOV. 2016 Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.11.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 34 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und die Begründung haben vom 27.11.2015 bis 08.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 02. NOV. 2016 Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 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 17. M. 2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 02. NOV. 2016 Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) in der Fassung vom September 2016 wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den 06. JAN. 2017 Oberbürgermeister</p>
<p>Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 13. JAN. 2017 Oberbürgermeister</p>	<p>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 Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 30. NOV. 2016 Stadtplanungsamt</p>	<p>Magdeburg, den 30. NOV. 2016 Stadtplanungsamt</p>

Landeshauptstadt Magdeburg
 DS 0280/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 341-3.1
 FACHMARKTZENTRUM BRENNECKESTRASSE
 Stand: September 2016
 Maßstab: 1 : 1.000

