

Planteil B

Textliche Festsetzungen

I Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1. SO 1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

I.1.1. Zulässig sind

- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen,
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (ausgenommen Vergnügungsstätten, die auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind)
- eine Wohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger

I.1.2. Verkaufsflächen

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 58.700 m².

Von diesen 58.700 m² Gesamtverkaufsfläche sind gemäß der Unterpunkte I.1.2.1. bis I.1.2.5 ein SB-Warenhaus gemäß Festsetzung I.1.2.1, ein Lebensmitteldiscounter und zusätzlich 17.410 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche gemäß Festsetzungen I.1.2.3 bis I.1.2.5 zulässig.

I.1.2.1. SB-Warenhaus

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche ist ein SB-Warenhaus mit maximal 8.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Mindestens 70 % der Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses müssen durch nahversorgungsrelevante Sortimente belegt werden.

Nahversorgungsrelevanten Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogeriewaren, Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf
- Zeitschriften, Schreibwaren

Maximal 4 % der Verkaufsfläche sind anteilig für das Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren zulässig unter Anrechnung auf die Festsetzung I.1.2.3.

I.1.2.2. Lebensmitteldiscounter

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche ist ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.040 m² Verkaufsfläche zulässig.

I.1.2.3. Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind maximal 6.360 m² Verkaufsfläche zulässig für das Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren.

I.1.2.4. Sortiment Sportartikel, Campingartikel, Sportgroßgeräte und Fahrräder

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind maximal 3.670 m² Verkaufsfläche zulässig für die Sortimente Sportartikel (inklusive Sportbekleidung und -schuhe) und Campingartikel, Sportgroßgeräte, Fahrräder.

I.1.2.5. Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Neben den in Festsetzung I.1.2.3 und I.1.2.4 genannten Sortimenten sind folgende Sortimente zentrenrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren, Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen, Zubehör
- Haushaltwaren (Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Elektrokleingeräte
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

I.1.2.6. Sortimentszuordnung

- Bei Ladengeschäften bis 800 m² Verkaufsfläche bestimmt das überwiegend gehandelte Sortiment die Zuordnung der Verkaufsfläche in ein Sortiment. Überwiegend ist dabei ein Sortimentsanteil, welcher mindestens 70 % der Verkaufsfläche einnimmt. Bei gleichwertiger Verkaufsflächenaufteilung (bis 69/31 %) ist eine Aufteilung der Verkaufsflächen gemäß der Festsetzungen I.1.2.3 bis I.1.2.5 vorzunehmen.
- Bei Ladengeschäften größer 800 m² Verkaufsfläche ist grundsätzlich eine Aufteilung der Sortimente in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Festsetzungen I.1.2.3 bis I.1.2.5 vorzunehmen.
- Ausnahmen von dieser Verkaufsflächenaufteilung bilden das nach Festsetzung I.1.2.1. zulässige SB-Warenhaus und der nach Festsetzung I.1.2.2 zulässige Lebensmitteldiscounter.
- Bei großflächigen Möbel-, Bau- und Gartenmärkten oder sonstigen großflächigen Ladengeschäften mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig als „Randsortiment“, soweit dies max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dieses Einzelhandelsbetriebs und maximal 400 m² Verkaufsfläche umfasst. Zentrenrelevant sind alle Sortimente, die in den Festsetzungen I.1.2.3 bis I.1.2.5 aufgeführt sind.

I.1.2.7. Innerhalb von Schank- und Speisewirtschaften bleiben Verkaufsflächenanteile für den Außer-Haus-Verkauf unberücksichtigt.

- I.1.3. Die westlich des Sees liegende und vom Einkaufszentrum umrahmte, nicht bebaubare Fläche darf außerhalb der Geschäftszeiten als Markt- und Festplatz genutzt werden.

I.2. SO 2 Sondergebiet ergänzende Dienstleistung (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- I.2.1. Im Sondergebiet SO 2 sind ein Gastronomiebetrieb einschließlich Biergarten, ein Bürgertreff und eine Hausmeisterwohnung (Betriebswohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig. Für die Berechnung des Maßes der Bebauung (GRZ und GFZ) wird die Seefläche nicht mit angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen II bis VI des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig.

Landeshauptstadt
Magdeburg



DS0586/22 Anlage 2

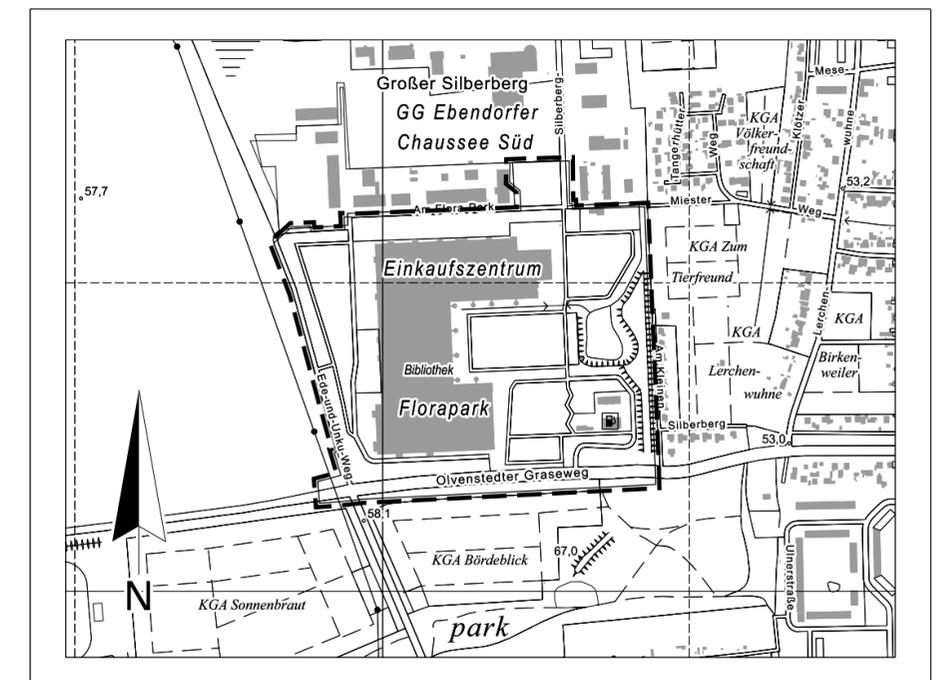
Stadtplanungsamt Magdeburg

5. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-2

OLVENSTEDTER GRISEWEG

Stand: November 2022

(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 16.03.2023)



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2022