



### Planteil A: Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

Einzelhandelsbetriebe und Stellplätze (§ 12 Abs. 3 BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung**

GR Grundfläche (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

GF Geschossfläche (gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

FH 67,5 m ü. NHN Firsthöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN als Höchstmaß (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

TH 66,5 m ü. NHN Traufhöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN als Höchstmaß (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksfläche**

Baugrenze (gemäß § 23 (3) BauNVO)

**Weitere Arten der Nutzung**

öffentliche Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche (gemäß § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gemäß § 9 (7) BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

< 13,7 > Abstandsmaß

Nordpfeil

Neupflanzung Bäume

Stellplätze

**Plangrundlage**

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

### Planteil B: Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

1. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.800 m<sup>2</sup> sowie Stellplätze zulässig.

Dabei sind die zentrenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) sowie Blumen und zoologischer Bedarf gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg allgemein zulässig.

Die folgenden zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig:

- Apothekerveraren,
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.

**Maß der baulichen Nutzung**

2. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs- und Kühlanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m<sup>2</sup> und einer Höhe von bis zu 2,5 m oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe zugelassen werden, wenn sie um mindestens 6 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

3. Die zulässige Grundfläche kann durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**Weitere Arten der Nutzung**

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

**Grünordnerische Festsetzungen**

5. Auf der Fläche a sind insgesamt 50 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> aus jeweils einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (mindestens 2 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.

6. Auf der Fläche b sind mindestens 70 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (mindestens 2 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter Gehölzbestand zu entwickeln.

7. Auf den Flächen c und d ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 100 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> (mindestens 2 x verpflanzt) sowie 5 Bäume auf der Fläche c und 6 Bäume auf der Fläche d mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm zu pflanzen.

8. Die Stellplätze (St) sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Als Ersatz für den Verlust eines Alleebaumes an der Salbker Straße ist im Verlauf der Allee an der Salbker Straße auf dem Flurstück 501 der Flur 465 der Gemarkung Magdeburg eine Esche (Fraxinus excelsior) mit einem Stammumfang von 20-25 cm in eine vorhandene Lücke zu pflanzen. Für die Pflanzung ist ein großzügiger Bodenaustausch vorzunehmen.

**Immissionsschutz**

10. Zum Schutz vor Lärm dürfen Wärmepumpen für Kühlräume oder Ähnliches einen Schalleistungspegel (L<sub>WA</sub>) von 78 dB(A) nicht überschreiten.

11. Zum Schutz vor Lärm sind ausschließlich lärmgedimmte Einkaufswagen zu verwenden, die einen mittleren Schalleistungspegel für ein Ereignis in der Stunde von L<sub>WA,1h</sub> = 66 dB(A) nicht überschreiten.

**Sonstige Festsetzungen**

12. Innerhalb der Flächen b, c und d sind die den Einzelhandelsbetrieben dienenden Nebenanlagen wie z. B. Sammelstandorte für Abfallbehälter auf einer Fläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> und unter Wahrung eines Mindestabstands zur Grundstücksgrenze von 1 m zulässig.

13. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

14. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

15. Die Dachtraufe ist nach Süden hin auszurichten.

10. Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

**Magdeburger Märktekonzept 2007**

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerveraren,
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

**Naturschutzgesetz des Lands Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA 659, 662).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden 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), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p>	<p><b>Verfahren</b> Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.01.2017 gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ beschlossen.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.02.2017 über das Amtsblatt Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.2018 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den _____</p> <p>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 _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>
<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ und der Begründung/ Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“, die Begründung/ Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p>
<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>
<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ übereinstimmt.</p>	<p>Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgeteilt.</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ ist damit in Kraft getreten.</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahren- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Vorhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p>
<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>	<p>Magdeburg, den _____</p> <p>Oberbürgermeister _____</p>
<p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Stadtplanungsamt</p>

## Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0619/19 Anlage 2

### 2. Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 HOPFENBREITE 63

Stand: Dezember 2019

Maßstab: 1 : 500

Planverfasser:  
Plan und Praxis GGR  
Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Manteufelstraße 111  
10997 Berlin

Vorhabenträger:  
REWE Markt GmbH  
Zweigniederlassung Ost  
Rheinstraße 8  
14513 Tellow

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2018