

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.1.2.4 ein SB-Warenhaus gemäß Festsetzung I.1.2.1 und zusätzlich 18.365 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche gemäß Festsetzungen I.1.2.2 bis I.1.2.4 zulässig.

I.1.2.1. SB-Warenhaus

Im Rahmen der Verkaufsfläche von 58.700 m² ist ein Lebensmittel-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.1.2.2.

I.1.2.2. Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche von 58.700 m² sind maximal 6.360 m² Verkaufsfläche zulässig für das Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren.

I.1.2.3. Sortiment Sportartikel, Campingartikel, Sportgroßgeräte und Fahrräder

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche von 58.700 m² sind maximal 3.650 m² Verkaufsfläche zulässig für die Sortimente Sportartikel (inklusive Sportbekleidung und -schuhe) und Campingartikel, Sportgroßgeräte, Fahrräder.

I.1.2.4. Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche von 58.700 m² sind weitere maximal 8.355 m² Verkaufsfläche zulässig für alle nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren, Apotheker-, Sanitäts- und Orthopädiewaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen, Zubehör
- Haushaltswaren (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.1.2.5. Sortimentszuordnung

Bei Ladengeschäften bis 800 m² Verkaufsfläche bestimmt das überwiegend gehandelte Sortiment die Einstufung in zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente. Überwiegend ist dabei ein Sortimentsanteil, welcher mindestens 70% der Verkaufsfläche einnimmt. Bei gleichwertiger Verkaufsflächenaufteilung (bis 69/31%) ist eine Aufteilung der Verkaufsflächen vorzunehmen.

Bei Ladengeschäften größer 800 m² Verkaufsfläche ist grundsätzlich eine Aufteilung der Sortimente in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Festsetzungen I.1.2.2 bis I.1.2.4 vorzunehmen. Ausnahmen von dieser Verkaufsflächenaufteilung bilden das nach Festsetzung I.1.2 zulässige Lebensmittel-SB-Warenhaus und ein Lebensmitteldiscounter von maximal 1.040 m² Verkaufsfläche.

Bei großflächigen Möbel-, Bau- und Gartenmärkten oder sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten darf als „Randsortiment“ Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten geführt werden, soweit dies max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dieses Einzelhandelsbetriebs umfasst, dabei jedoch insgesamt max. 400 m² Verkaufsfläche. Zentrenrelevant sind alle Sortimente, die in den Festsetzungen I.1.2.2 bis I.1.2.4 aufgeführt sind.

I.1.2.6. 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



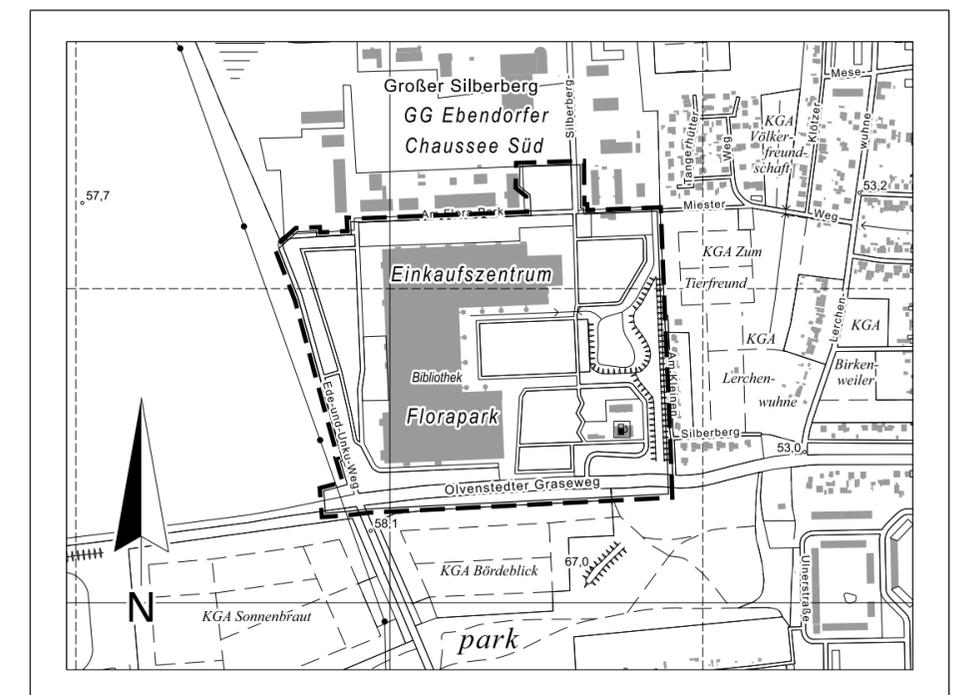
DS0146/22 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

4. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2

OLVENSTEDTER GRASEWEG

Stand: März 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg

0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausguges: 10/2021