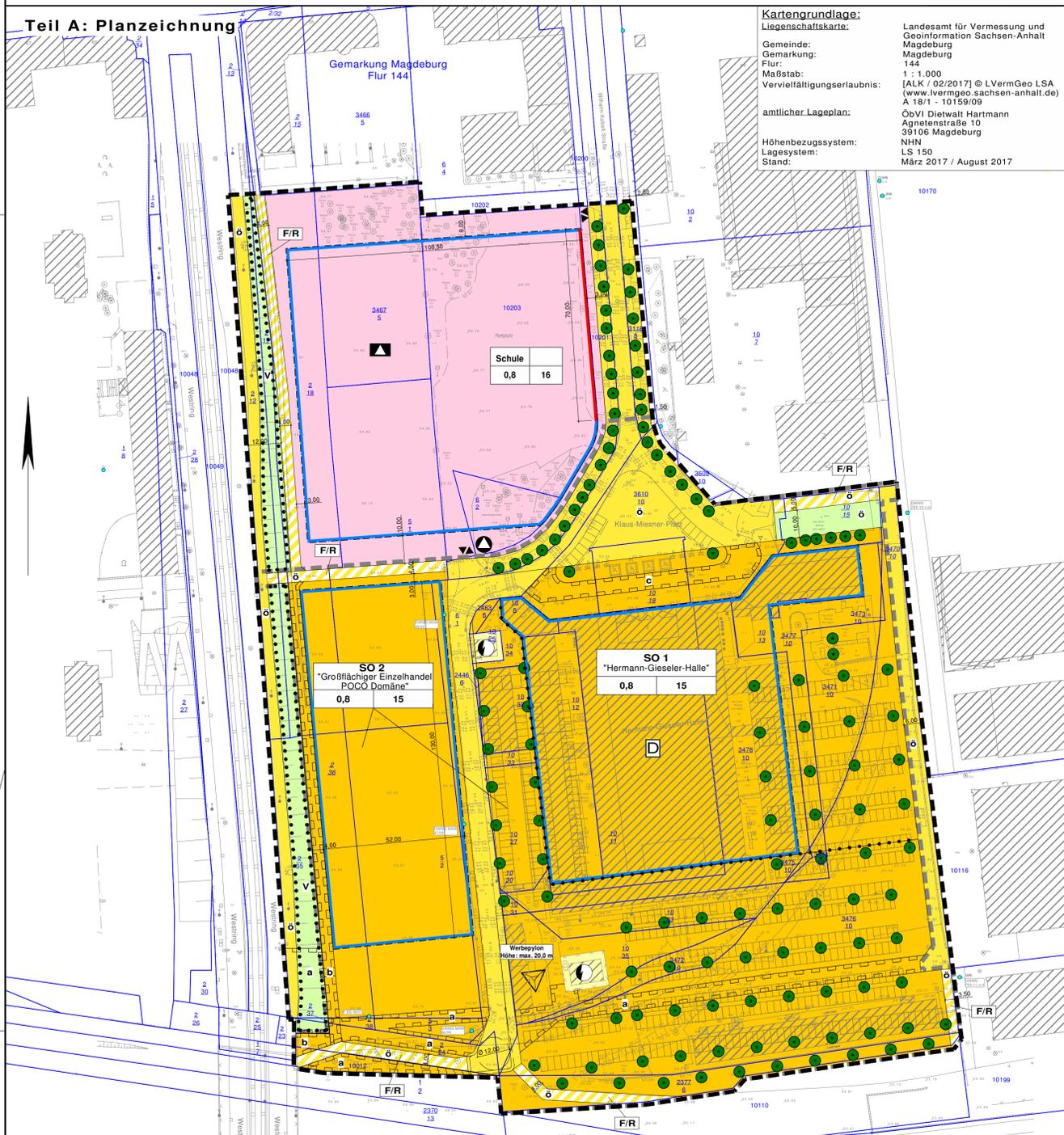


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.3 "Klaus - Miesner - Platz"



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde: Magdeburg
 Flur: Magdeburg
 Maßstab: 1 : 1.000
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALK / 02/2017] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A.18/1 - 10/159/09
 amtlicher Lageplan: ÖbVl Dietwalt Hartmann Agnietenstraße 10 39106 Magdeburg
 Höhen Bezugssystem: NNH
 Lagesystem: LS 150
 Stand: März 2017 / August 2017

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Verfahrensvermerke
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.02.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 "Klaus-Miesner-Platz" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Absatz 2 BauGB benachrichtigt worden.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Nach Prüfung der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 einschließlich Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrags auf seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3, bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 übereinstimmt.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der Auskunft über den Inhalt erteilt wird, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.3 ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Magdeburg, den
 Siegel
 Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung
Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 SO Sonstige Sondergebiete § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO
 SO 1 Herrmann-Gieseler-Halle
 SO 2 Großflächiger Einzelhandel POCO Domäne

Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung § 11 BauNVO
 Grundflächenzahl GRZ § 17, 21 BauNVO
 Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 55 m NNH § 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Baulinie § 23 Abs. 3 BauNVO
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Schule

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen öffentlich
 Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- / Radweg
 Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
 Zweckbestimmung
 Elektrizität
 Wertstoffcontainer

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Grünfläche
 ö - öffentlich
 V - Verkehrs- / Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 Neupflanzung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Erhaltung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen a - zugunsten Ver- und Entsorger b - zu Gunsten Unterhaltungspflichtiger für die Böschung c - zu Gunsten der Öffentlichkeit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 Abs. 4 BauGB

Darstellungen der Plangrundlage
 3471/10 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Grundwasserermessstelle mit Bezeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1, 11 und 14 bis 19 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Hermann-Gieseler-Halle" gem. § 11 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO 1 "Hermann-Gieseler-Halle" festgesetzt.

1.1.2 Im Sondergebiet SO 1 sind im Sinne einer Umnutzung der denkmalgeschützten "Hermann-Gieseler-Halle" zulässig:
 - großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei einem Anteil innerstädtischer Randsortimente von bis zu 10 % Verkaufsfläche, max. 400 m²
 - kleinteiliger wechselnder Einzelhandel (z.B. thematische Märkte, Messen)
 - Anlagen und Nutzungen für:
 - sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - gastronomische Zwecke
 - kulturelle Zwecke (z.B. Ausstellungen, Events)
 - nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen
 - private Verkehrsflächen
 - Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Großflächiger Einzelhandel - POCO Domäne" gem. § 11 BauNVO

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - POCO Domäne" festgesetzt.

1.2.2 Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Möbel- und Einrichtungsmarkt "POCO Domäne" mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² einschließlich einem Anteil innerstädtischer Randsortimente von bis zu 15 % der Verkaufsfläche, max. 900 m²
 - ein Lagergebäude mit Anlieferung mit einer Grundfläche von 4.000 m²
 - private Verkehrsflächen mit Anlieferzufahrt
 - Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.3 Fläche für Gemeinbedarf gem. § 19 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.3.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
 - Grundschule
 - Hort
 - Sporthalle
 - Freiflächen mit Schulhof, Sport- und Spielanlagen
 - Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind auch außerschulische Nutzungen des Schulgebäudes sowie Sport- und Freianlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

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

2.1 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm gem. Artenliste in der Begründung zu pflanzen.

2.2 Als Ersatz für den Verlust von Bäumen im SO 2 sind 14 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Hiervon sind 10 Bäume der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) als Baumreihe auf dem Flurstück 2377/6 zu pflanzen. 2 Bäume der Art Gleditsie (Gleditsia triacanthos) sind auf dem Flurstück 3610/10, den Eingangsbereich der Hermann-Gieseler-Halle flankierend, und 2 Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) als Ergänzung der geschützten Allee zu pflanzen.

2.3 Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m².

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

3.1 Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.

II Hinweise

Kampfmittel
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Alltlasten
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Niederschlagswasser
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

Boden
 In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durch wurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 21 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.07.1999 wie folgt herzustellen:
 für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm; für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Bodendenkmale
 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung
 Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten. Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Artenschutz
 In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
 Die 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.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS 0486 / 17 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3

KLAUS - MIESNER - PLATZ

Stand: Oktober 2017

Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:
 ISP
 Ingenieurguppe Steinbrecher + Partner
 Halberstädter Straße 40a
 39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenausguges: 04/2017