

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrum als Einzelhandelsbetriebe 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, | Bodenbeläge, Teppiche, |
| Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, | Sanitär (Keramik/Stahl, Installation), |
| Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, | Werkzeuge, Maschinen und -zubehör, |
| Badeinrichtung, -ausstattung und Fliesen, | Platten, Kork, Farben, Lacke, |
| Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, | Rolläden, Rollläden, Gitter Markisen, |
| Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, | Pflanzgefäße, Gartengeräte, |
| Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, | Gartenhäuser, Gewächshäuser, |
| Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, | Kraftfahrzeuge, |
| Naturhölzer, Campingartikel, | Kraftfahrzeuge, |
| KFZ-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrräder und -zubehör, | Wohnwagen und PKW-Anhänger, |
| Wohnwagen und PKW-Anhänger, | Mineralerzeugnisse, 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, |
| Drogerieartikel (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 feinmechanische 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, Tankstellen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- 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. Im Durchführungsvertrag wird gesichert, dass die Sonderregelung ausschließlich für die Verlegung des bestehenden Standortes genutzt wird und somit kein zusätzlicher Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten hinzukommt.
- (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 Geländehöhe 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 Werbepylons 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 der Nutzung als Veranstaltungsfläche ausgebildet wird.

§ 3 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 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen an den äußeren Begrenzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzusehen ist.

§ 4 Eine Bepflanzung von Stellplätzen ist ausgeschlossen, die Stellplätze werden boden- und niveaugleich erstellt.

Schrägschrift: Ergänzungen/Änderungen gemäß Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 05.11.2015

Hinweise

1. Für das Grundstück Brenneckestraße 42 liegt ein Altlastenverdacht vor, der derzeit untersucht wird. Die Flächen des ehemaligen Metall- und Gestellbau sind als archivierte Flächen im Altlastenkataster registriert. Im Ergebnis von diversen Gutachten wurde festgestellt, dass zu Betriebszeiten im Wesentlichen folgende umweltrelevanten Stoffe auf dem Standort gehandhabt wurden: Mineralölprodukte (zum Beispiel Maschinenöle, Bohremulsionen), 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 eingetragenen wurden belastet. Aufgrund der Quellensanierung in den Jahren 2012 / 2013 wurde durch die baubegleitenden 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 Grundwasserstellen (GWM) sind deshalb als Überwachungseinrichtung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchVG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionsfähig 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.

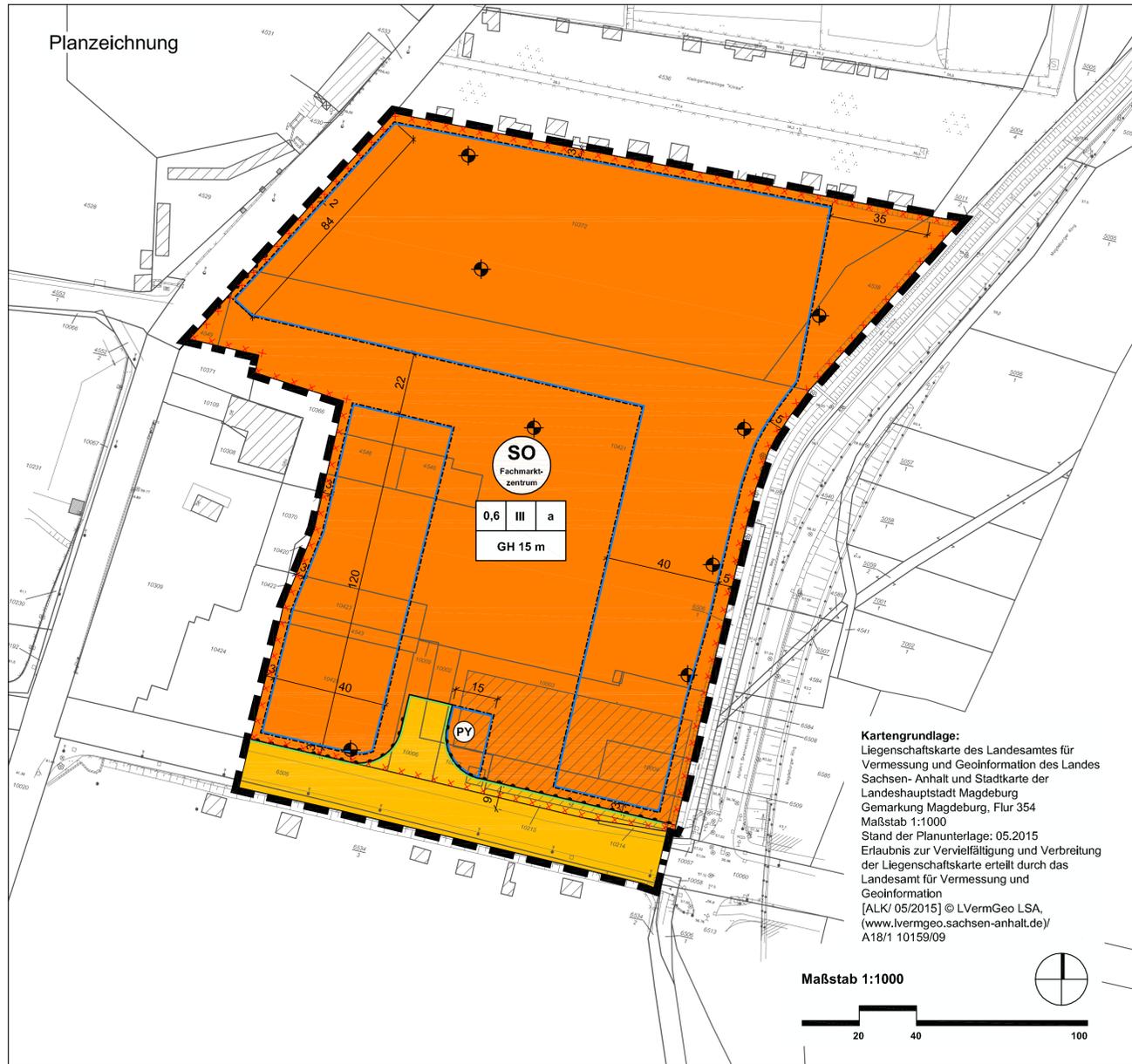
Ein Übertritt der Lösungsmittelbelastung im Grundwasser über die Bodenluft in die Raumluft infolge der Baumaßnahmen (Gründungsarbeiten) muss verhindert werden. Dafür ist im Zuge der Bauplanung eine mögliche Schutzgutgefährdung gutachterlich zu bewerten. Im Ergebnis kann sich die Notwendigkeit baulicher 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 1999 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 erdengreifenden 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. Im Falle eines notwendig werdenden Knotenpunktausbaus im Bereich Magdeburger Ring/ Brenneckestraße als Ergebnis eines großräumigen Verkehrsgutachtens, welches von der Landeshauptstadt Magdeburg erstellt wird, wird der Vorhabenträger anteilig an den Erschließungskosten beteiligt. Die Kostenbeteiligung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Planzeichnung



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. 2 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)
- PY** 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
- ⊕** Grundwasserstandsstelle

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) 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. 286) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den Oberbürgermeister</p>	<p><u>Entwurfsbearbeitung</u> 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 Irxleben</p> <p>Magdeburg, den Planverfasser</p>	<p><u>Verfahren</u> 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. 16 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</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 Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 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 über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und die Begründung haben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den</p> <p>Magdeburg, den Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgebenen 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 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 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 (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den 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 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 Flächen-nutzungsplanes 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 bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Magdeburg, den Oberbürgermeister</p>

Landeshauptstadt Magdeburg

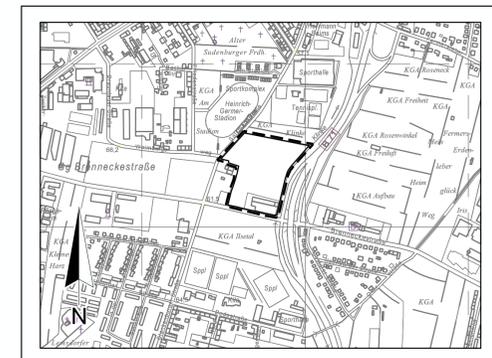
Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 341-3.1 FACHMARKTZENTRUM BRENNECKESTRASSE

Stand: September 2015
mit den Änderungen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 05.11.2015

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl. Ing. J. Funke
Abendstraße 14a
39 167 Irxleben

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2015