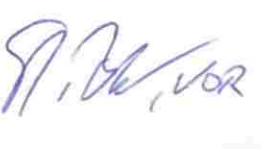


Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVGG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 285), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 05.12.2024 die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 157-1 „Neustädter See“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Sitzung beschlossen. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Magdeburg, den 20.01.2025   ObVerming./ Fachbereich Stadtplanung und Vermessung	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.04.2023 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufteilung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 157-1 und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufteilungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.05.2023 im Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1 und die Begründung haben vom 22.05.2023 bis 21.06.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2023 parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	Der Entwurf der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.11.2023 dem 2. Entwurf der Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1 „Neustädter See“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2024 im Amtsblatt Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf der Änderung des einfachen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.01.2024 bis 28.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.2024 gemäß §§ 4a Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	
Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1 in seiner Sitzung am 05.12.2024 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1 übereinstimmt. Magdeburg, den 20.01.2025   Fachbereich Stadtplanung und Vermessung	Die Satzung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1 „Neustädter See“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 05.12.2024 wird hiermit ausfertigt. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1 „Neustädter See“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1 „Neustädter See“ ist damit in Kraft getreten. Magdeburg, den 23. JAN. 2025   Oberbürgermeisterin	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den  Siegel Fachbereich Stadtplanung und Vermessung			

Planzeichenklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Festsetzungsbereiche mit Nummer laut textlichen Festsetzungen

Planteil B Textliche Festsetzungen

- § 1 Im Bereich 1 (Nahversorgungszentrum Neustädter Platz) sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 34 BauGB allgemein zulässig.
- § 2 Im Bereich 2 (Nahversorgungsstandort Grundstück Ziolkowskistraße 9) sind Einzelhandelseinrichtungen nur wie folgt zulässig:
- ein Lebensmittel-SB-Markt bis max. 800 m² Verkaufsfläche
- § 3 Im Bereich 3 (gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der Bereiche 1 und 2) sind Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen.

- Nachfolgende Ausnahmen sind zulässig:
- a) Zentrenrelevanter Einzelhandel, sofern der Verkauf von Waren im unmittelbaren Zusammenhang mit dem ausübten Herstellungs-, Verarbeitungs- und Dienstleistungsgewerbe steht und die hierfür genutzte Fläche nur einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche umfasst;
- b) Nachbarschaftsläden bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerie- und Apothekerwaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften, Schreibwaren.
- § 4 Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren;
 - Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren;
 - Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren;
 - Schnittblumen;
 - Tiernahrung, Lebendtiere, zoologischer Bedarf;
 - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf;
 - Bekleidung, Baby-/Kinderartikel;
 - Schuhe, Lederwaren;
 - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe);
 - Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele;
 - Elektrogeräte (weiße Ware);
 - Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte;
 - Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel;
 - Antiquitäten, Kunst, Galerie;
 - Heimtextilien, Bettwaren, Kurwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör;
 - Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck;
 - Musikinstrumente, Musikalien;
 - Campingartikel, Sportgeräte (Surfbords, Hometrainer, Angelbedarf etc.);
 - Fahrräder.

Planteil A

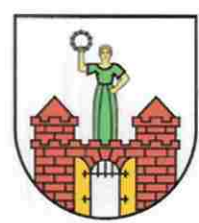


Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartennetz der Landeshauptstadt Magdeburg
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 05/24
Höhenbezug: DHHN 2016
Liegenschaftskataster/ALKIS 05/24
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 208, 286, 288
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST,
[2024, A161-1015009]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.

Landeshauptstadt Magdeburg

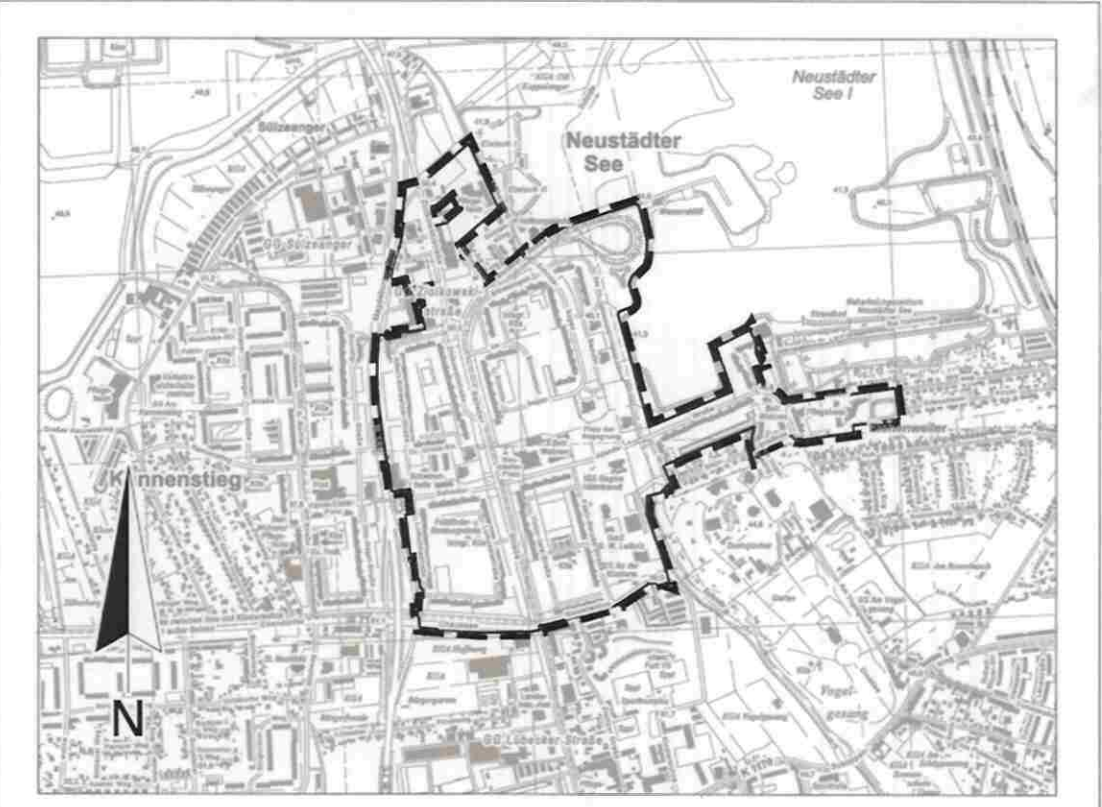
DS0214/24 Anlage 2

Fachbereich
Stadtplanung und Vermessung



Satzung
der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1
NEUSTÄDTER SEE
Stand: August 2024

Maßstab: 1 : 2 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 8
39 128 Magdeburg

100 0 200 400 600 800
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 06/2024