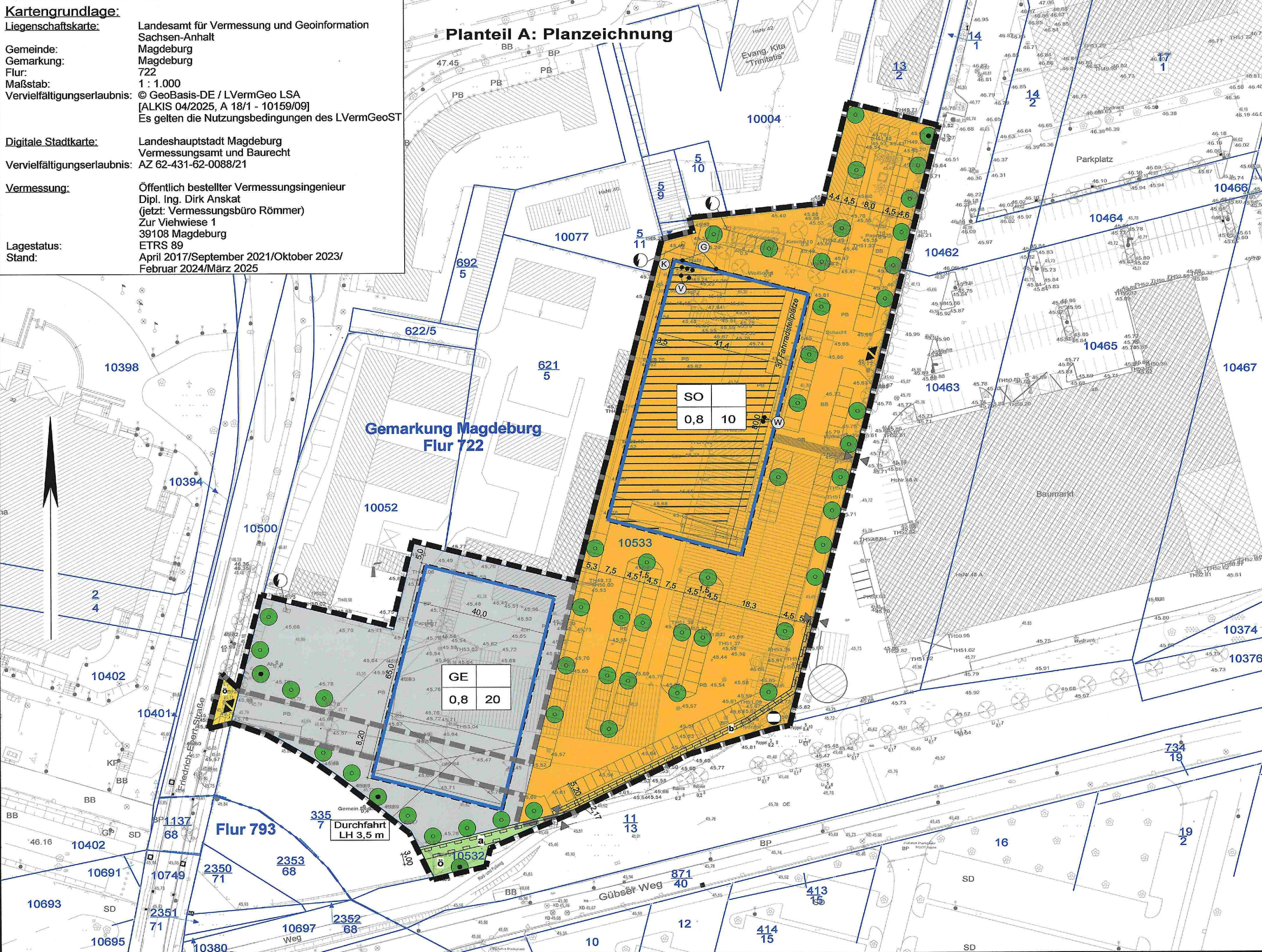


Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Magdeburg
Gemarkung:
Magdeburg
Flur:
722
Maßstab:
1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:
© GeoBasis-DE / L VermGeo LSA
[ALKIS 04/2025, A 18/1 - 10159/09]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des L VermGeo ST

Digitale Stadtkarte:
Landeshauptstadt Magdeburg
Vermessungsamt und Baurecht
Vervielfältigungserlaubnis:
AZ 62-431-62-0088/21

Vermessung:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Dirk Anskat
(jetzt: Vermessungsbüro Römmen)
Zur Viehwiese 1
39108 Magdeburg
ETRS 89
April 2017/September 2021/Oktober 2023/
Februar 2024/März 2025

Lagestatus:
Stand:



Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO "Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO

1.1.1 Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m²
- Anlagen und Nutzungen für gastronomische Zwecke mit einer Fläche von max. 100 m²
- private Verkehrsflächen mit Anlieferzufahrt
- PKW-Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Fahrrad-Stellplätze
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.2 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung:

- Tankstellen
- und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
- Vergnügungsstätten

werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.3 Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gem. § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.2.4 Wohnungen für Aufsuche- und Beteiligungsunternehmen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2.5 Ausnahmsweise sind folgende Versorgungs- und Einzelhandelsanlagen zulässig:

- Versorgungs- und Einzelhandelsanlagen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Autozubehör)
- Läden bis zu einer Größe von max. 100 m² Verkaufsfläche ("Magdeburger Laden" gem. Magdeburger Märktekonzept) in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Apothekerwaren, Drogeriewaren, Blumen, Papier- und Schreibwaren

1.3 Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 und 22 BauGB)

1.3.1 Alle privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich dürfen sowohl von den Anliegern des SO und des GE als auch von der Feuerwehr, von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 19 und 23 BauNVO)

2.1 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Stellplätze für PKW im SO sind nur innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

3.1 Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1: "Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen.

Die Dimensionierung der Umfassungsbauwerke ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

3.2 In Betriebswohnungen müssen dem Schlafen dienende Räume mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 45 dB(A) nachgewiesen werden. Anderenfalls sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3.3 Die im Plan gekennzeichneten stationären technischen Anlagen im SO 1 dürfen folgende Schalleistungen nicht überschreiten:

- Ⓚ Gas-Rückkühler Gewerbekälte-Verbundanlage: L_{WA} = 69,4 / 65,4 dB(A)
- Ⓚ VRV-Maschinen / Luftwärmepumpe: L_{WA} = 80/74 dB(A) Tag/Nacht
- Ⓚ Wetterschutzgitter für Außenluftsaugung und Fortluftausblas: L_{WA} = 51/51 dB(A) Tag/Nacht
- Ⓚ Außeneinheit Wärmepumpe Kassenbüro (AE KB) und Onlinestation (AE OL): L_{WA} = 69/69 dB(A) Tag/Nacht

3.4 Die stationären, technischen Anlagen auf dem Dach im GE dürfen eine Schalleistung von L_{WA} = 73/58 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.

3.5 Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4 sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs (Baugrenze Bebauungsplan Nr. 265-1 und Allgemeines Wohngebiet an der Friedrich-Ebert-Straße 72) nachgewiesen werden kann, d.h. wenn die jeweiligen Immissionswerte um mind. 15 dB(A) unterschritten werden.

3.6 Anlieferungen mit LKW > 7,5 t sind im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig.

3.7 Der Betrieb von Freischank- bzw. Außengastronomieflächen ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel wie folgt fachgerecht anzubringen:

- 1 Höhle mit einem Brutraum ~ 14 x 19 cm und einer Flugöffnung Ø 48 mm in einer Hanghöhe von mind. 4 m an dem zur Erhalt festgesetzten Baum im SO.
- 7 Höhlen mit einem Brutraum von je ~ 14 x 19 cm und einer Flugöffnung von je ~ 30 x 45 mm in einer Hanghöhe von mind. 3 m an den geplanten Gebäudefassaden im SO und GE.
- 3 Höhlen mit einem Brutraum von je ~ 14 x 19 cm und einer Flugöffnung von Ø 32 mm in einer Hanghöhe von 2 bis 3 m an den zur Erhalt festgesetzten Bäumen im GE.
- 3 Halbhöhlen mit einem Brutraum ~ 12 x 16 cm und einer Flugöffnung ~ 11 x 8 cm in einer Hanghöhe von mind. 3 m an den geplanten Gebäudefassaden im SO und GE.

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

5.1 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist mind. je angefangene 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum und weitere auf den Freiflächen zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 35 Bäume neu zu pflanzen, davon mind. 26 Bäume im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (SO) und mind. 9 Bäume im übrigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (GE).

Zu verwenden sind Arten und Qualitäten gemäß der Artenvorschlagsliste in der Begründung.

5.2 Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m² bzw. für Baumquartiere mit begehbarer Abdeckung 6 m².

5.3 Auf den Freiflächen sind weitere 18 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten gemäß der Artenvorschlagslisteliste in der Begründung.

5.4 Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 10 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.

5.5 Die Dachfläche des Einzelhandelsbetriebs im SO ist auf 500 m² mit einer sandig-kiesigen, mageren Substratschicht von 6 - 8 cm Dicke anzudecken und als Trockenrasen zu entwickeln.

Die Nutzung von Solarenergie sowie der Aufbau von technischen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

5.6 Die nach Süden ausgerichteten Außenfassadenflächen des Gebäudes im GE sind mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Die Auswahl der Arten gemäß Pflanzliste in der Begründung hat so zu erfolgen, dass mind. 50 % der Pflanzen eine Wuchshöhe von mind. 10 m erreichen können.

Der Pflanzabstand der Kletterpflanzen beträgt bei Einzelpflanzung 1,5 m untereinander und bei Gruppierung von bis zu drei Kletterpflanzen max. 3 m untereinander. Das Pflanzquartier pro Pflanze beträgt 1 m².

II Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, Am der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelprüfung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet der Elbe, d.h. innerhalb eines deichgeschützten Areal. Eingedeichete Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.

Altlasten

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

Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Schutzstreifen (Leitungsbestand)

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" von 07/2014.

Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der Merkblätter des DVGW GW 125 und DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" von 02/2013 einzuhalten.

Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§ 58 Satz 2 WHG und § 78a Abs. 2 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG und § 78a Abs. 1 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen.

Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der AGM auf Grundlage der Entwässerungssatzung der LH Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Boden

In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2002 wie folgt herzustellen:

für Rasen in einer Mächtigkeit von 30-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm; für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Baugrund

Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

Bodendenkmale

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

Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.

Artenschutz

In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abruch 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.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), in der zuletzt geänderten 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 Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 23.07.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1, Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 23.07.2026

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 wurde ausgearbeitet von: KUBUS GmbH
Alexander-Puschkin-Straße 61a
39108 Magdeburg

Magdeburg, den 22.07.2026

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Entwurfsbearbeitung
Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 wurde ausgearbeitet von: KUBUS GmbH
Alexander-Puschkin-Straße 61a
39108 Magdeburg

Magdeburg, den 23.07.2026

Magdeburg, den 23.07.2026

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 21.01.2021 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1, Berliner Chaussee/ Friedrich-Ebert-Straße, beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB am 29.01.2021 über das Amtsblatt Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.07.2026

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

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

Magdeburg, den 23.07.2026

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

Magdeburg, den 23.07.2026

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 dem 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.2024 über das Amtsblatt Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht. Der 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 12.08.2024 bis 12.09.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2024 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.05.2025 dem 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2025 über das Amtsblatt Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30.06.2025 bis 30.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2025 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrags, in dem die Maßgaben des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung beigefügt ist, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 23.07.2026

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Unterschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 23.07.2026

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 ist im Amtsblatt Nr. 16 vom 23.07.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 255-3.1, Berliner Chaussee/ Friedrich-Ebert-Straße ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 23.07.2026

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.07.2026

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 45,50 m NN § 18 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Zugang

öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Gas

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche, öffentlich

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