

**Planteil A: Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan**



**KARTENGRUNDLAGE**  
 Auszug aus dem Topographischen Stadtkartenwerk 1:1.000 der Landeshauptstadt Magdeburg

Stand (Monat/Jahr): 10/2016  
 Höhenbezug: DHHN92

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: 465  
 Flur: 465  
 Stand der Planunterlagen: 08/2015  
 Höhenbezug: DHHN92

[ALK (08/2015) © LVermGeo LSA  
 (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 ATB 1-1015809]

Maßstab 1: 500  
 (Originalmaßstab 1:1.000)

**Planteil A: Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
- Einzelhandelsbetriebe und Stellplätze (§ 12 Abs. 3 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GR Grundfläche (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
  - GF Geschossfläche (gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
  - FH 67,5 m ü. NHN Firsthöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN als Höchstmaß (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
  - TH 66,5 m ü. NHN Traufhöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN als Höchstmaß (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze (gemäß § 23 (3) BauNVO)
- Weitere Arten der Nutzung**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
  - Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche (gemäß § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gemäß § 9 (7) BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Abstandsmaß
  - Nordpfeil
  - Neupflanzung Bäume
  - Stellplätze
- Plangrundlage**
- vorhandene Gebäude
  - Flurstücknummer
  - Flurstücksgrenze

**Planteil B: Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.800 m<sup>2</sup> sowie Stellplätze zulässig. Dabei sind die zentrenrelevanten Sortimente Nahrungsmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) sowie Blumen und zoologischer Bedarf gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg allgemein zulässig. Die folgenden zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig:
    - Apotheke, Drogeriewaren, Apothekenwaren,
    - Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä.,
    - Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
    - Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
    - Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.
  - Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs- und Kühlanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m<sup>2</sup> und einer Höhe von bis zu 2,5 m oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe zugelassen werden, wenn sie um mindestens 6 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
  - Die zulässige Grundfläche kann durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Weitere Arten der Nutzung**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Auf der Fläche a sind insgesamt 50 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> aus jeweils einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (mindestens 2 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.
  - Auf der Fläche b sind mindestens 70 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (mindestens 2 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter Gehölzbestand zu entwickeln.
  - Auf den Flächen c und d ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 100 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> (mindestens 2 x verpflanzt) sowie 5 Bäume auf der Fläche c und 6 Bäume auf der Fläche d mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm zu pflanzen.
  - Die Stellplätze (St) sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Als Ersatz für den Verlust eines Alleebaumes an der Salbker Straße ist im Verlauf der Allee an der Salbker Straße auf dem Flurstück 501 der Flur 465 der Gemarkung Magdeburg eine Esche (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammumfang von 20-25 cm in eine vorhandene Lücke zu pflanzen. Für die Pflanzung ist ein großzügiger Bodenaustausch vorzunehmen.
- Immissionsschutz**
- Zum Schutz vor Lärm dürfen Wärmepumpen für Kühlräume oder Ähnliches einen Schalleistungspegel (L<sub>WA</sub>) von 78 dB(A) nicht überschreiten.
  - Zum Schutz vor Lärm sind ausschließlich lärmgeminderte Einkaufswagen zu verwenden, die einen mittleren Schalleistungspegel für ein Ereignis in der Stunde von L<sub>WA,th</sub> = 66 dB(A) nicht überschreiten.
- Sonstige Festsetzungen**
- Innerhalb der Flächen b, c und d sind die den Einzelhandelsbetrieben dienenden Nebenanlagen wie z. B. Sammelstandorte für Abfallbehälter auf einer Fläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> und unter Wahrung eines Mindestabstands zur Grundstücksgrenze von 1 m zulässig.
  - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
  - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
  - Die Dachtraufe ist nach Süden hin auszurichten.

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 12.02.2009, Amtsblatt Nr. 6 2009) ist einzuhalten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LP 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.
- In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Füllungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), insbesondere § 4.
- 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 öffentliche Abwasseranlage 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.
- Das Plangebiet ist als Kampfmittelverderbfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV auszuführen.
- Im Rahmen von Anpflanzungen ist in Abhängigkeit von der Folgenutzung die Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht anzupassen (bei Anpflanzung von Bäumen >0,5 bis 2,0 m, bei Strauchwerk >0,4 bis 1,0 m und bei Rasen >0,2 bis 0,5 m).
- Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Grabungstützpunkt Heyrothsberge, Berliner Straße 25, 39175 Heyrothsberge. Funde oder Befunde sind demnach bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

10. Die der 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.

**Magdeburger Märktekonzept 2007**

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekenwaren,
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA 659, 662).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).

**Landeshauptstadt Magdeburg**

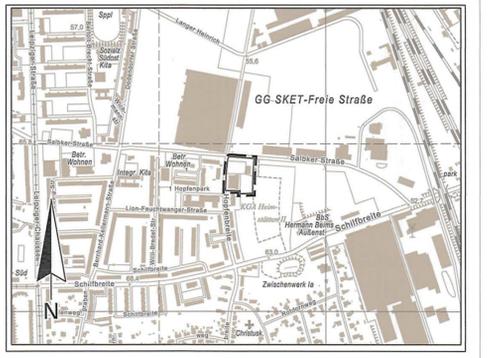


DSO136/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 HOPFENBREITE 63**

Stand: März 2020

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser: Plan und Praxis GBR  
 Büro für Stadt- und Regionalplanung  
 Mantelstraße 111  
 10997 Berlin

Vorhabenräger: German Real Estate  
 fünf GmbH & Co. KG  
 Bürgerreuther Str. 29  
 95444 Bayreuth

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenausguges: 03/2018

<p>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 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. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 07.07.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 07.07.2020</p> <p>1</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 20.05.2020</p> <p>2</p>	<p><b>Verfahren</b>          Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.01.2017 gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ beschlossen.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.02.2017 über das Amtsblatt Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 13.07.2020</p> <p>3</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.07.2020 durch eine Bürgerversammlung durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den 13.07.2020</p> <p>4</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 13.07.2020</p> <p>5</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ und der Begründung/Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2019 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 04 bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 07.07.2020</p> <p>6</p>	<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“, die Begründung/Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 07.07.2020</p> <p>7</p>	<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.01.2020 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung/Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.02.2020 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 04 bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 13.07.2020</p> <p>8</p>	<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.01.2020 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung/Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 13.07.2020</p> <p>9</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 07.07.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 13.07.2020</p> <p>10</p>
<p>Es wird hiermit beklagt, dass dieser Plan mit der Umschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 28.07.2020</p> <p>11</p>	<p>Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 07.07.2020, wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Magdeburg, den 15.07.2020</p> <p>12</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 30.07.2020 die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ bestätigt.</p> <p>Magdeburg, den 30.07.2020</p> <p>13</p>	<p>Magdeburg, den 30.07.2020</p> <p>14</p>	<p>Magdeburg, den 30.07.2020</p> <p>14</p>