Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I,S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 08.11.07 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104-3.1 "Nahversorgungszentrum Rothensee/ Scheidebuschstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 23.08.2007

Dipl.-Ing. (FH) D. Hartmann
ObVermIng / in Vertretung des
ÖbVermIng. W. Marschner

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.104-3.1 wurde ausgearbeitet von :

Architekturbüro Peter Otto
Dipl.-Ing Architekt BDA
Hartstraße 1
39104 Magdeburg

Magdeburg , den 22.08.2007

Planverfasser

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.2004 auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Vorlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.104-3.1 "Nahversorgungszentrum Rothensee/Scheidebuschstraße" gemäß § 12 Abs.2 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 BauGB am 19.10.2004 mit Amtsblatt-Nr. 34 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Einleitungsbeschluss wurde am 14.09.2007 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg geändert beschlossen und am 08.03.2007 mit Amtsblatt-Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.10.2004 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 15.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

Der Vorhabenträger wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 2 BauGB über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der betroffenen nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 23.05.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.02.2007 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.03.2007 bis 19.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2007 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104-3.1 einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogen Bebauungsplanes, nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vorgebrachten Stellungnahmen sowie nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages auf seiner Sitzung am 08.11.07 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 19.11.07

Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104-3.1 , bestehend aus der Planzeichnung und dem Erschließungsplan (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom Juli 2007wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 19.11.07

Siegel

Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden .

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 104-3.1 "Nahversorgungszentrum Rothensee/ Scheidebuschstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 26.11.07

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104-3.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 28.11.07

i.V.

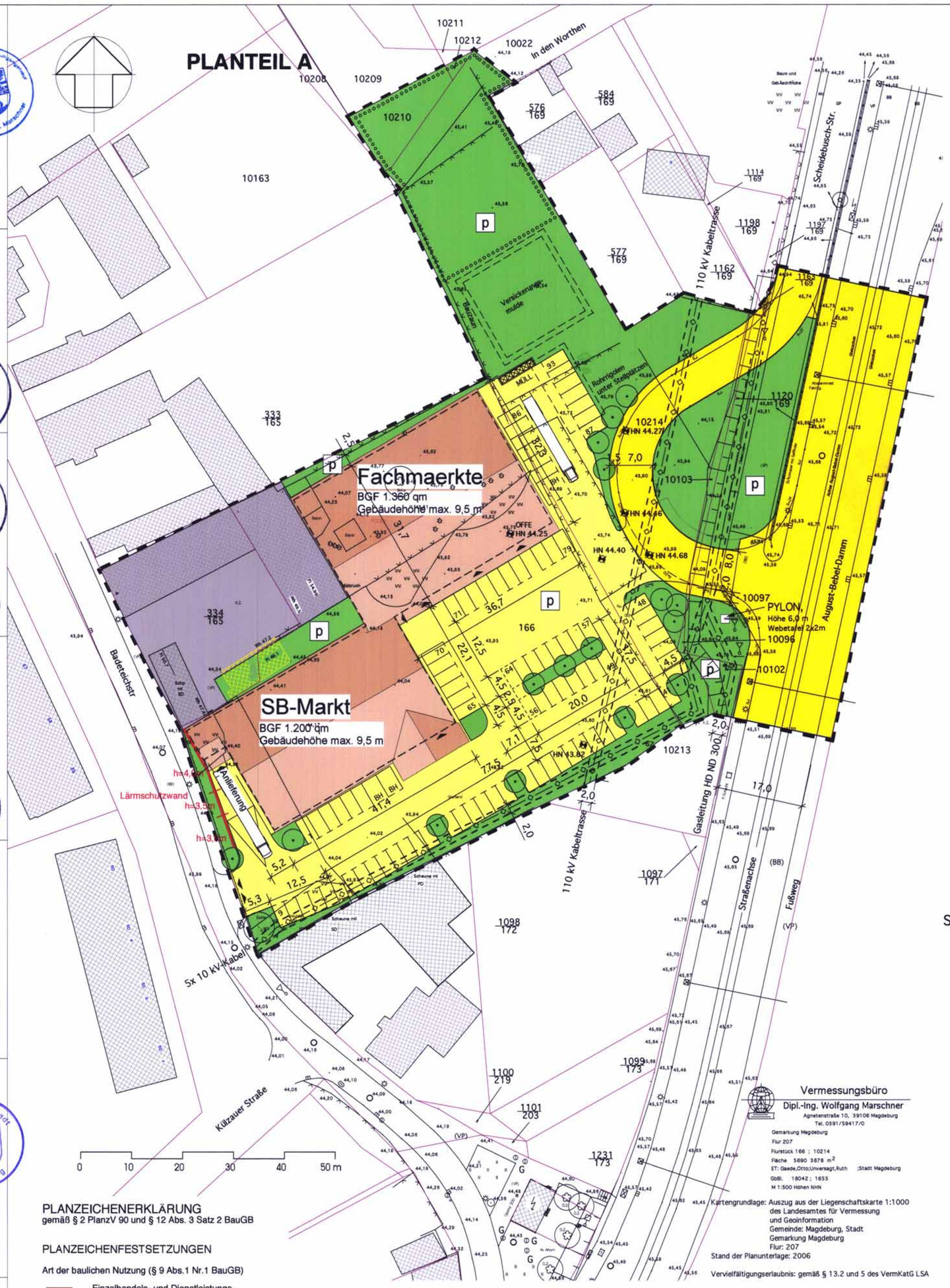
Stadtplanungsamt

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Wolfgang Marschner
Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg
Tel. 0391/59417/0

Gemarkung Magdeburg
Flur 207
Flurstück 166 ; 10214
Fläche 5690 3878 m²
ET: Gaede,Otto;Universagt,Ruth ;Stadt Magdeburg
GbBl. 18042 ; 1653
M 1:500 Höhen NHN

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung Magdeburg
Flur: 207

Stand der Planunterlage: 2006

Vervielfältigungserlaubnis: gemäß § 13.2 und 5 des VermKatG LSA

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

§ 1 Die Verkaufsraumfläche des Nahversorgungszentrums wird auf maximal 1.800 qm VRFl., bestehend aus 700 qm VRFl. Lebensmittel-Discounter und 1.100 qm VRFl. Fachmärkte (Bäcker, Drogerie-Markt, Getränke-Markt, Textil und Sparkasse), festgesetzt.
Darüber hinaus sind 550 qm Flächen für Nebenfunktionen zulässig.
An der Zufahrt vom August-Bebel-Damm ist ein Werbepylon mit 6,0 m Höhe über Gelände mit einer Werbetafel von 2,0 m x 2,0 m zulässig.

§ 2 Die maximale Anzahl der auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums zulässigen Stellplätze beträgt 100.

§ 3 Die privaten Grünflächen ohne Pflanzbindung sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

§ 4 Der Ausgleich des Defitzis des Bebauungsplanes 104-3.1 "Nahversorgungszentrum Rothensee"in Höhe von 1.165 Wertpunkten erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Pilotfläche "Salbker See" auf den Flurstücken 1020-1024, 3001-3006, 3008, 3009, 3011-3015, 3020-3023, 3027, 3028, 3031, 3033-3035, 3037-3042 und 5030 der Flur 466.

§ 5 Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einer mindestens 10 qm großen Vegetationsfläche zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

§ 6 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Baum- und Strauchpflanzung mit einheimischen Arten anzulegen. Je 100 qm Grünfläche sind mindestens 40 Sträucher und 4 Bäume zu pflanzen.

§ 7 Der LKW-Anlieferverkehr für den SB-Markt ist nur zulässig an Werktagen zwischen 7 und 20 Uhr, für den Bereich der Fachmärkte nur an Werktagen von 6 bis 22 Uhr.

§ 8 Westlich der Anlieferzone des SB-Marktes ist eine beidseitig hochabsorbierend ausgebildete Lärmschutzwand mit einer Länge von 24 m und einer Höhe zwischen 3,0 und 4,0 m über Gelände zu errichten. In Richtung Badeteichstraße ist die Lärmschutzwand dicht zu bepflanzen.

§ 9 Der Kundenparkplatz ist mit fasenfreiem Pflaster oder Gussasphalt auszuführen.

§ 10 Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser der befahrbareb Bereiche ist aus Gründen des Gewässerschutzes über Mulden zu versickern.

Hinweise:

(1) Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß NatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

(2) Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.7.1993 ist zu beachten.

(3) Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Landeshauptstadt
Magdeburg

DS0326/07 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104-3.1

NAHVERSORGUNGSZENTRUM ROTHENSEE / SCHEIDEBUSCHSTRASSE

Stand: Juli 2007

Maßstab: 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß § 2 PlanzV 90 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

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

- Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen (Dachkante)
- Bestand, zulässige Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

Grundfläche 2.560 qm BGF
max. Gebäudehöhe über Gelände 9,50 m

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Gebäudebegrenzungslinie (Außenkante)
- Abbruch

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- p private Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

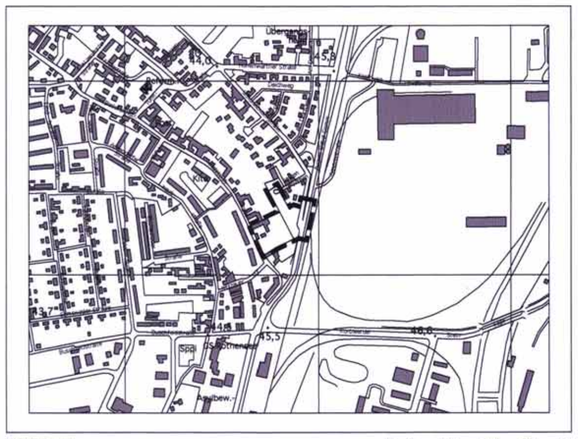
- p private Grünflächen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- unterirdische Versorgungsleitungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Babauungsplans
- 43,82 vorhandene Höhen
- HN 43.92 geplante Höhen



Planverfasser:
Architekturbüro Peter Otto
Dipl. Ing. Architekt BDA
Hartstraße 1
39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2006