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 §6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 410-4 "Freie Straße/SKET-Nordareal" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

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

Siegel

ÖbVermIng / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 28.01.2010 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Freie Straße/SKET-Nordareal" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.02.2010 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.03.2012 durchgeführt

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 410-4 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 410-4, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß §3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 410-4 als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 410-4 bestehend aus der Planzeichnung (Plantell A) und dem Text (Plantell B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 410-4 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 410-4 ist gemäß§10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 410-4 "Freie Straße/SKET-Nordareal" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Für die mit GE6 gekennzeichnete Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides vom des Eisenbahnbundesamtes eingetreten.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Planteil B
Textliche Festsetzungen

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

1.1 In allen Gewerbe- und Industriegebieten sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle,soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 u. 3 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.2 In allen Gewerbe- und Industriegebieten sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist zentrenrelevanter Einzelhandel als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsfläche muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.
Zentrenrelevant sind nachfolgende Sortimente:

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

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelmärkte, dürfen auf jeweils max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten sogenannten "Randsortimenten" handeln. Diese Fläche darf jeweils 400 m² je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Nutzungseinschränkungen durch Emissionen

1.3 Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen in den jeweiligen Baugebieten richtet sich nach den im Planteil A festgesetzten Emissionskontingenten. Die Tageswerte gelten zwischen 6 und 22 Uhr , die Nachtwerte zwischen 22 und 6 Uhr.
Der Nachweis der Einhaltung der emissionsschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Erfolgt eine Anordnung der Betriebe oder Anlagen so, dass sie in Richtung des Sektors A und C schallabschirmend wirken und Schallquellen mit gerichteter Schallabstrahlung (z.B. Wandlüfter, Tore und Türen lauter Räume) in Richtung der Sektoren B und D abstrahlen, kann das Zusatzkontingent in Anspruch genommen werden. (§ 1 Abs. 4 Abs. BauNVO i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO)

1.4 Im GE1 sind die nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 5 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr.1 Nr. 1 BauNVO)

1.5 Die im Gewerbe- und Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr.1 sowie § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

1.6 Für die sonstigen Emissionen außerhalb des Schallschutzes findet der Abstandserlass (Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" v. 6.6.2007 MBl.NRW 5.669)/ SMBl.NRW 283.)
Anwendung. Er ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

In dem als Zone 1 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I-IV und vergleichbare Anlagen unzulässig.

In dem als Zone 2 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I-V und vergleichbare Anlagen unzulässig.

In dem als Zone 3 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I-VI und vergleichbare Anlagen unzulässig.

In dem als Zone 4 gekennzeichneten Gebiet sind alle Anlagen des Abstandserlasses und vergleichbare Anlagen unzulässig.

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

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

Die für Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von Funk- und Fernmeldeanlagen sowie technischen Nebenanlagen (z. B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschächte) überschritten werden. (§ 16 Abs. Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete untergeordnete Pförtneranlagen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

4. Anschluss an Verkehrsflächen (§) Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind im Bereich der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet wurde die gemäß der Roten Liste Deutschland vom Aussterben bedrohte Vogelart des Steinschmätzers nachgewiesen. Zur Kompensation der Zerstörung des Lebensraumes innerhalb des Plangebietes sind vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen auf der Gemarkung Magdeburg, Flur 204, Flurstück 10403 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zwei Gabionenwände zu errichten.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plangebiet jeweils festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Auf den oberirdischen Stellplatzanlagen sind je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum in eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Eingrünung der Gewerbe- und Industriegebiete ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wiesen anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

7.2 Auf der im Plantell A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gestufte, dichte Gehölzbestände zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (beachte textliche Festsetzung 8.2).
Dabei sind mindestens 10 % der Flächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (je 100 m² 1 Baum, 1 Heister und 25 Sträucher), die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen bzw. gärtnerisch zu gestalten anzulegen. Ausnahmsweise sind naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Pflanzfläche zulässig.

7.3 Allgemeine Pflanzbestimmungen:
Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden.
- bei großkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 18-20 cm,
- bei klein- und mittelkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 16-18 cm
- bei Laubholzheistern, mind. 200 cm Höhe,

Sträucher für Flächenpflanzungen, 2 x versptlanzt o. Ballen, 60-150 cm Höhe.

Planteil B
Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

8. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

8.1 Für das Flurstücke 1055/1 der Flur 439 besteht eine privilegierte Fachplanung im Sinne einer Widmung für Bahnzwecke. Die für das GE4 getroffenen Festsetzungen werden am Tag nach der Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2018 erfolgen. Ist dies nicht der Fall, bleibt der Bebauungsplan weiterhin in Kraft. Die aufschiebend bedingte Nutzung bleibt allerdings dauerhaft unzulässig.

8.2 Das Denkmalrecht besitzt gegenüber der im Plantell A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Salbker Straße (textliche Festsetzung 7.2) Vorrang. Die hierfür getroffene Festsetzung tritt erst mit der Beseitigung des Gebäudebestandes in Kraft.

Hinweise:

I. Für die als dauerhaft für Bahnzwecke (dB 1) benötigte Fläche des Flurstückes Nr. 1055/1 der Flur 439 besteht eine privilegierte Fachplanung im Sinne einer Widmung für Bahnzwecke. Sie wird nach jetzigem Kenntnisstand dauerhaft zum Zweck der Bahnnutzung (Kabel- und Leitungsbestand) benötigt.

II. Die als potentielle Bahnfläche (dB 2) gekennzeichnete Fläche stellt eine mögliche Erweiterungsfläche der Deutschen Bahn AG dar. Bis zur Vorlage einer privilegierten Fachplanung (Planfeststellungsbeschluss) ist diese Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche von weiterer Bebauung freizuhalten.

III. Für Teilflächen im Plangebiet liegen Altlasten-Freistellungsbescheide vor. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) zu beteiligen. 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen. Das Umweltamt ist zu informieren.

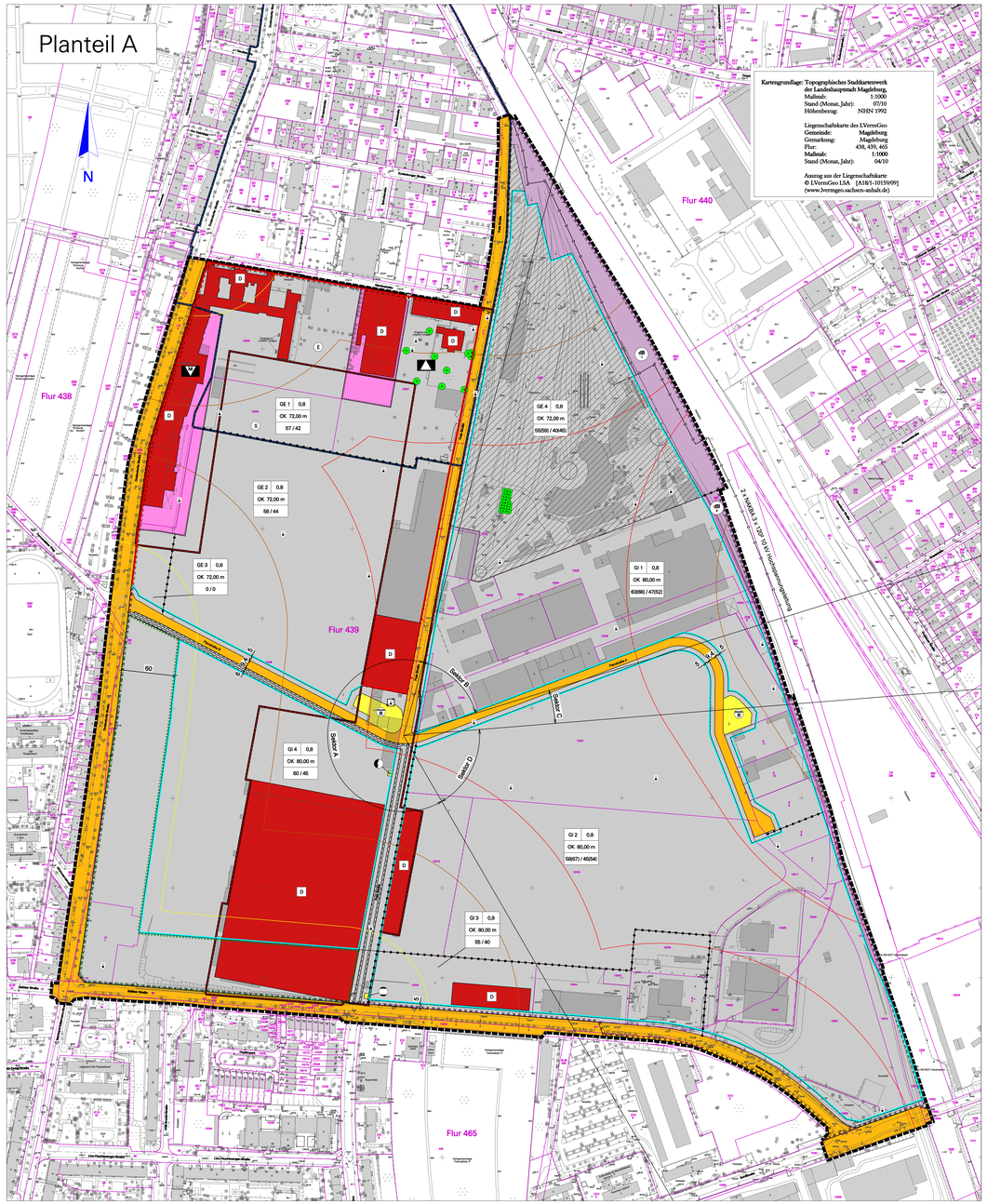
IV. Die im Plantell A gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern und zugänglich zu erhalten. Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Bodenschutzbehörde.

V. Für das Bebauungsplangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 15.04.2011 sowie eine Ergänzung vom 26.03.2012 des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH Madeburg vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

VI. Das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu versickert oder schadlos zu nutzen. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit eine Versickerung aufgrund hydrogeologischer und altlastenbedingter Verhältnisse am jeweiligen Standort möglich ist. Die ziegelrichtete Einleitung des Regenwassers in das Erdreich wird als Gewässerbenutzungstatbestand gewertet. Diese Einleitung in das Erdreich bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

VII. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 06.02.2009 ist zu beachten.

Planteil A



Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

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

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
GE — Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
OK... = Höhe baulicher Anlagen, Oberkante über NHN als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
(..V..) = zulässiges Schall-Emissionskontingent Tag/Nacht in db(A)m² mit Zusatzkontingenten ( ), siehe Punkt 1.3 der Textlichen Festsetzungen

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf, Schule
Flächen für Gemeinbedarf, Museum

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)
Gas (Gasregelerstation)
Regenwasserrückhaltebecken

6. 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Baum (Erhaltung)
Baumgruppe (Erhaltung)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

II. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
S — Umgrenzung von Sanierungsgebieten (§ 142 Abs. 1 BauGB)
D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
dB — Bahnanlagen, gem. Hinweis Nr. I dauerhaft für Bahnzwecke benötigte Fläche
pB — Bahnanlagen, gem. Hinweis Nr. II potentielle Bahnfläche
Bahnanlagen, zur Freistellung vorgesehen (§ 23 AEG)
Leitung unterirdisch, Hochspannungsleitung
Grundwassermessstelle (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 15 BBodSchG)
umzusetzende Grundwassermessstelle (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 15 BBodSchG)

IV. Zonen gemäß Abstandserlass

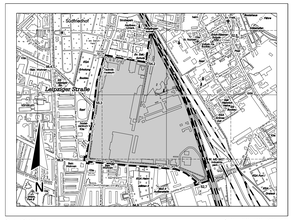
Zone 1 — 100 m Grenze
Zone 2 — 200 m Grenze
Zone 3 — 300 m Grenze
Zone 4 — 300 m Grenze

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0352/12 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 410-4
FREIE STRASSE / SKET-NORDAREAL
Stand: August 2012

Maßstab: 1 : 2 000


Leipziger Straße
Salbker Straße
Lübecker Straße
Lorenzweg
Sternbrücke
Sternbrücke
Sternbrücke