

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrums aus Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten *als auch zentrenrelevanten Sortimenten* und sonstigen gewerblichen Nutzungen.
- (2) Folgende Nutzungen sind zulässig:
- a) ein Fachmarktzentrum mit den nachfolgend bezeichneten Warensortimenten als Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 15.000 m² im Sondergebiet Fachmarktzentrum.
- Folgende nicht zentrenrelevante Warensortimente sind allgemein zulässig:
- | | |
|--|---|
| Möbel, | Kücheneinrichtungen, Büromöbel, |
| Elektrogeräte (sog. weiße Ware z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), | Küchenstudios, |
| Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, | Bodenbeläge, Teppiche, |
| Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, | Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), |
| Badeinrichtung, -einrichtung und Fliesen, | Werkzeuge, Maschinen und -zubehör, |
| Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, | Platten, Kork, Farben, Lacke, |
| Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, | Rollläden, Rollos, Glitter, Markisen, |
| Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, | Pflanzgefäße, Gartenmöbel, |
| Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, | Gartenhäuser, Gewächshäuser, |
| Naturhölzer, Campingartikel, | Kraftfahrzeuge, |
| KFZ - Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), | Fahrräder und -zubehör, |
| Wohnwagen und PKW- Anhänger, | Mineralölzeugnisse, Kohle, |

Folgende zentrenrelevante Sortimentgruppen sind nur als Randsortimente der vorbezeichneten Einzelhandelsbetriebe bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes und maximal 400 m² je Einzelhandelsbetrieb zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel,	Getränke,
Drogerieartikel (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika),	frei verkäufliche Arzneimitteln,
Blumen, zoologischer Bedarf,	Oberbekleidung, Kürschnerwaren,
Kurzwaren, (z.B. Wolle),	sonst. Textilien,
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren,	Sportbekleidung, Sportgeräte,
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik,	optische und feinmechanische Geräte,
Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,	Papier und Schreibwaren, Bücher,
Spielwaren, Musikalien,	Antiquitäten, Kunstgegenstände,

- Zulässig sind auch alle zum Fachmarktzentrum gehörigen Stellplätze und Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie Nebenanlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Energiequellen;
- b) Schank- und Speisewirtschaften,
- c) Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, unzulässig sind Tankstellen.
- d) Ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1000 m². Der Anteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel und Getränke an der Verkaufsfläche soll mindestens 70% betragen.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ergänzend zu Abs. 1 und 2 nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (4) Gemäß § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Gesamthöhe baulicher Anlagen zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und einer Geländehöhe von 59,00 m ü NNH als unterem Bezugspunkt zu ermitteln ist.
- Abweichend von den festgesetzten Höhenbegrenzungen ist innerhalb der mit PY gekennzeichneten überbaubaren Fläche ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von maximal 35 m zulässig.

- § 2 Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- (1) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt - offene Bauweise mit folgenden Abweichungen: Gebäude sind auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.
- (2) Innerhalb der mit PY gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind Hochbauten mit Ausnahme eines Werbepytons unzulässig.
- (3) Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig, wenn eine ungestörte, versiegelte Freifläche mit dem Ziel einer Sondernutzung als Veranstaltungsfläche ausgebildet wird.

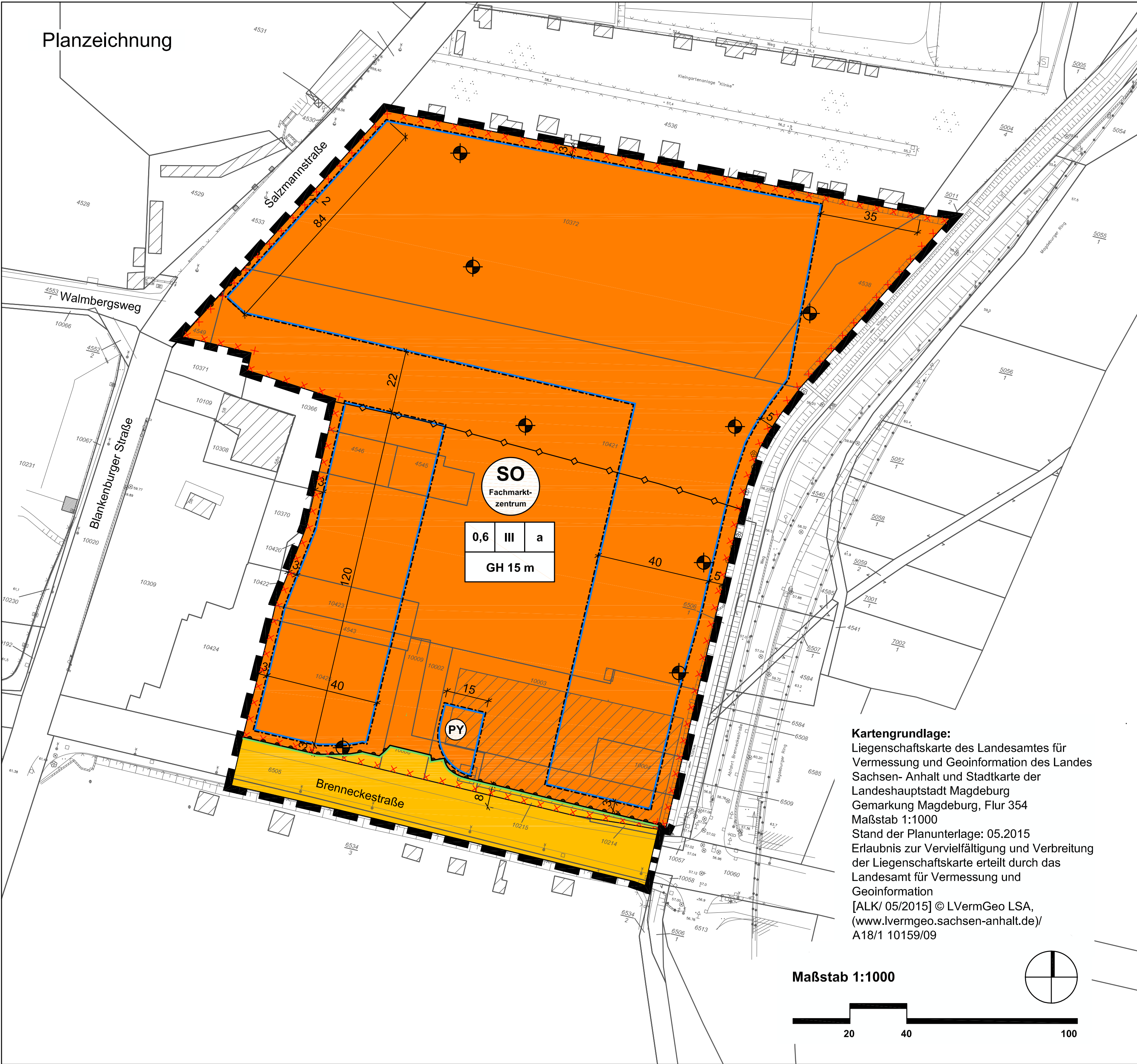
- § 3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)
- Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH ist aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes ein Knotenpunktausbau am Verkehrsknoten Brenneckestraße / Magdeburger Ring erforderlich. Der Vorhabenträger wird anteilig an den Kosten für die Ergänzung der östlichen Knotenzufahrt um einen separaten Rechtsabblеfahrstreifen beteiligt. Die Kostenbeteiligung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

- § 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass eine Anpflanzung von 68 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Pflanzqualität Stammumfang 18- 20 cm an den äußeren Begrenzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzusehen ist.
- Eine Bepflanzung von Stellplätzen ist ausgeschlossen, die Stellplätze werden boden- und niveaugleich erstellt.

Hinweise

1. Für das Grundstück Brenneckestraße 42 liegt ein Altlastenverdacht vor, der derzeit untersucht wird. Die Flächen des ehemaligen Metall- und Gestellbau sind als archivierte Flächen im Altlastenkataster registriert. Im Ergebnis von diversen Gutachten wurde festgestellt, dass zu Betriebszeiten im Wesentlichen folgende umweltrelevanten Stoffe auf dem Standort gehandhabt wurden: Mineralölprodukte (zum Beispiel Maschinöle, Bohreremulsionen), Lacke, Löse-mittel, Fette, Entfetter und Laugen. Abgesehen von Tropf- und Handhabungsverlusten konnten keine größeren Havarien recherchiert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass außerhalb der bekannten Kontaminationsbereiche Auffälligkeiten im Untergrund auftreten, die zu einem weiteren Untersuchungs- und Sanierungsbedarf führen. Für die genannten Flächen wurde ein Freistellungsbescheid nach Umweltschadensgesetz erteilt. Die ursprünglich vorhandene Bebauung wurde unter Aufnahme bekannter Bodenbelastungen zurückgebaut. Die Verfüllung erfolgte mit Recyclingmaterial. Die Ausführungen in Pkt. 2.3. der Begründung sind zu beachten.
2. Das Grundwasser ist flächendeckend mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), die aus einer Bodenbelastung im westlich angrenzenden Gebiet eingetragen wurden belastet. Aufgrund der Quellensanierung in den Jahren 2012 / 2013 wurde durch die baugleitenden GW-Messungen eine deutliche Tendenz der Abnahme der LHKW-Gehalte im GW-Abstrom erkennbar.
- Das Grundwasser muss weiter überwacht werden. Die vorhandenen in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwasser messstellen (GWM) sind deshalb als Überwachungseinrichtung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWM von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Ein Übertritt der Lösungsmittelbelastung im Grundwasser über die Bodenluft in die Raumluft infolge der Baumaßnahmen (Gründungsarbeiten) muss verhindert werden. Dafür ist im Zuge der Bauplanung eine mögliche Schutzgutgefährdung gutachterlich zu bewerten. Im Ergebnis kann sich die Notwendigkeit baulicher Abwehrmaßnahmen ergeben. Im Zuge der Vorplanung ist eine mögliche Schutzgutgefährdung durch ein für die Altlastenbegutachtung qualifiziertes Ingenieurbüro zu bewerten. Auf dieser Grundlage ist über eventuell erforderliche bauliche Gefahrenabwehrmaßnahmen zu entscheiden.
3. Im Bereich geplanter Grünflächen ist die Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich, da die vorhandene Bodenschicht nicht geeignet ist. Da der vorhandene Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet ist, ist für Grünflächen durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 20 bis 50 cm und für Stauden und Gehölze 40 bis 100 cm. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume sind ausreichend dimensionierte Pflanzgruben anzulegen. Bei der Durchführung ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.
4. Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erd Eingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sollte eine Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Auf die einschlägigen verordnungsrechtlichen Regelungen zum Umgang mit Kampfmitteln wird hingewiesen.
5. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg "Baumschutzsatzung" in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

-  Sondergebiet für ein Fachmarktzentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

- GH 15 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemessen über dem Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 4 der Textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

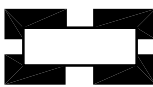
2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
-  Baugrenze für den Werbepylon
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

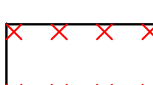
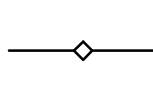
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Fläche für den Straßenverkehr
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

-  Umgrenzung der Flächen für die ein Verdacht auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen besteht
-  Grundwasser messstelle
-  bestehender Abwasserkanal

Landeshauptstadt
Magdeburg

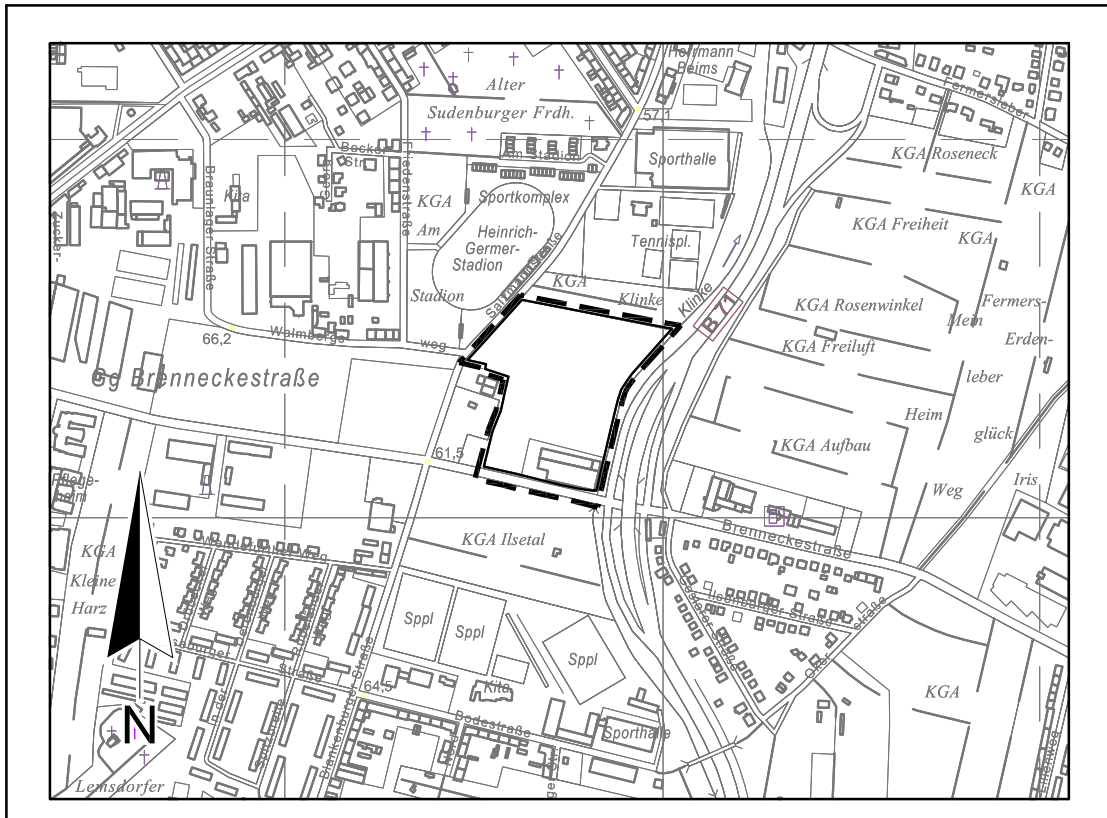
DS 0280/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 341-3.1
FACHMARKTZENTRUM BRENNHECKESTRASSE

Stand: September 2016

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl. Ing. J. Funke
Abendstraße 14a
39 167 Ixleben

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2015