PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90)

I. Planzeichenfestsetzung

1. Bauliche Nutzung gemäß § 12 BauGB

Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 für großflächigen Einzelhandel und ergänzende Nutzungen (gem. § 12 Abs. 3)

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

Gebäudehöhe 65,36 max. Gebäudehöhe in m über NHN

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

Baugrenze

bebaubare Fläche

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

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche mit Aufteilung in Wege, Stellplätze und Andienung

Behindertenstellplatz

private Fahrflächen für die Andienung, Feuerwehr und Fahrrecht zugunsten des städtischen Abfallbetriebes

F/R privater Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

F geplante Fußgängerquerung

geplante Fahrspuren

geplante neue Bordanlage in der Straße "Sandbreite"

geplante Lichtsignalanlage

H ÖPNV - Haltestelle

geplanter Einfahrt- und Ausfahrtsbereich

5. Bedingte Festsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

privater Fuß- und Radweg s. textliche Festsetzungen Nr. 1.4

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr 15 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzflächen im Parkplatzbereich

Versickerungsmulden mit Rigolen

1 private Grünfläche - Parkanlage

2.1 private Grünfläche - Heckenpflanzung

2.3 private Grünfläche - Gehölzpflanzung

2.2 private Grünfläche - Ausgleichsfläche Blauflüglige Ödlandschrecke und Blauflüglige Sandschrecke

7. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Hier: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Baum

anzupflanzender Baum

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Kulturdenkmal, dass dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumliche Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Werbepylon innerhalb des privaten Grundstücks

Werbestele

Rigolen Dachentwässerung

vorhandene Böschung und geplante Ergänzung

M Containerstandplatz

Haupteingang großflächiger Einzelhandel

Standort für Wagenboxen

Standort Trafostation

private Schmutzwasserleitung - Erhaltung des Bestandes bis zum Ausbau des öffentlichen Netzes in der Sandbreite

10. Plangrundlage

vorhandene Gebäude

Flur 440 Flurnummer

Flurstücksgrenze

10745 Flurstücksnummer

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Bauliche Nutzung gemäß § 12 BauGB

Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 für großflächigen Einzelhandel und ergänzende Nutzungen
(gem. § 12 Abs. 3 BauGB)
Es sind nur Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit insgesamt folgenden Netto-Verkaufsflächen zulässig:

Vollsortimenter:	max. 2.350 m²,
Drogeriemarkt:	max. 600 m²,
Lebensmitteldiscounter:	max. 800 m²

Zulässig sind darüber hinaus im Foyer Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bis insgesamt max. 300 m². Dabei sind die zentrenrelevanten Sortimente Kleidung, Schuhe und Sport nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind:
Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren; Blumen, zoologischer Bedarf; Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, 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.

In den 2- bis 4-geschossigen denkmalgeschützten Gebäudeteilen sind in den Obergeschossen und dem Gebäude Schönebecker Straße 66 in allen Geschossen nichtstörende gewerbliche Nutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohngruppen mit Tages- und Nachtpflege zulässig.

schematischer Teil-Längsschnitt von den südlichen 2- bis 4-geschossigen Gebäudeteilen

ergänzende Nutzung | NORMA Lager | NORMA Verkaufsfläche | Foyer/Passage

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage wird durch die im Planteil A zeichnerisch festgesetzten überbaubare Fläche bestimmt (Baukörperfestsetzung)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 19 BauNVO).

Der Standort des Werbepylons und die max. Höhe sind im Planteil A festgesetzt. Die maximale Höhe im Planteil A bestimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 18 BauNVO).

1.3 Stellpätze

Die maximale Anzahl der auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums zulässigen Kfz-Stellplätze beträgt 283. Davon sind 8 als Behindertenstellplätze auszuweisen. Es sind mindestens 32 Fahrradstellplätze vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

Die Einkaufswagen-Unterstellplätze sind innerhalb der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Standorten festgesetzt.

1.4 Bedingte Festsetzungen

Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Der Fuß- und Radweg ist erst nach dem Ausbau der Karl-Schmidt-Straße als private Verkehrsfläche herzustellen, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung des Vorhabens.

1.5 Emissionen/ Immissionen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungs-einrichtungen) auf die Gebäudesituation einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Baumpflanzungen
An den festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen (Robinia pseudoacacia „Sandraudiga" / „Nyirsegi", Quercus palustris, Sophora japonica).

Die Baumpflanzungen sind gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 (Ausgabe 2015) und Teil 2 (Ausgabe 2004)" sowie der ZTV-La-StB 05 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Bei Ausfällen ist entsprechend nach zu pflanzen.

1.7 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.
Das Niederschlagswasser der befahrbaren Bereiche ist aus Gründen des Gewässerschutzes über Mulden zu versickern (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB).

private Grünfläche Nr. 2 - Ausgleichsmaßnahme Fauna
Die Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Blauflüglien Ödlandschrecke und der Blauflügligen Sandschrecke und in Teilbereichen als Lebensraum für Brutvögel.

Teilfläche 2.1
Auf der Teilfläche 2.1 sind gemäß Vorentwurfszeichnung (Entwurf zum Umweltbericht, Anlage 2) 490 m² Baum-Strauch-Hecke mit heimischen Arten anzulegen und eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten und die Pflanzung ist dauerhaft zu sichern.

Teilfläche 2.2
Die Teilfläche 2.2 mit einer Flächengröße von ca. 2.660 m² ist als Lebensraum für die Blauflüglige Sand- und die Blauflüglige Ödlandschrecke herzustellen und zu sichern.
Auf der südlichen Hangfläche, als Lebensraum für die Blauflüglige Sandschrecke, ist der Oberboden inklusive Vegetationsschicht vollständig zu entfernen. Die Fläche wird vollständig in einer Stärke von 30-40 cm mit grob steinigem / schottrigen Material abgedeckt, ggf. aus dem Abriss oder Aushub der angrenzenden Baustelle. Weiterhin sind großformatige (Beton-) platten aus dem Aushub oder Abriss abzulagern. Alle einzubauenden Materialien aus dem Aushub oder Abriss dürfen gemäß LAGA M 20 den Zuordnungswert bis Z 1.1. nicht überschreiten. Damit soll die Vegetationsentwicklung gebremst und Deckungsgrade von max. 0-15 % ermöglicht werden. Zwischen Auflageschicht und anstehendem Untergrund ist ein Filtervlies einzubauen.
Auf der sich nördlich angrenzenden Fläche wird ausschließlich die Vegetationsschicht entfernt und durch eine Ansaat ein Trockenrasen hergestellt. Durch einjährige Mahd wird das Einwandern des Landreitgrases sowie eine Ausbreitung der Robinie/Pappel verhindert. Die zentral stehende große Pappel bleibt erhalten, jedoch sind die Robinien vorab vollständig zu entfernen. Als Substrat kann sandiges bis steiniges Material aus dem Aushub / Abbruch stellenweise aufgebracht werden, um ein Standortmosaik mit unterschiedlichen Deckungsgraden des Trockenrasens zu entwickeln. Einzelne Solitärgehölze (5 Stück) strukturieren die Fläche.
Alle einzubauenden Materialien aus dem Aushub oder Abriss dürfen gemäß LAGA M 20 den Zuordnungswert Z 1.1. nicht überschreiten.
Die Flächen sind gemäß der unterschiedlichen Lebensraumansprüche der Schreckenarten von Bewuchs in Teilflächen oder vollständig dauerhaft freizuhalten.

Teilfläche 2.3
Auf der Teilfläche 2.3 (nord-östliche Böschungsseite) ist ein Gehölzbestand auf einer Flächengröße von ca. 490 m² gemäß Vorentwurfszeichnung (Entwurf zum Umweltbericht, Anlage 2) mit Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne) und Cornus mas (Kornel-Kirsche) in der Planzqualität mehrtriebiger Solitär 150-200 cm hoch und/ oder als Hochstamm STU 10-12 cm anzupflanzen und eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu sichern.

Artenschutz (Avifauna):
Im Bebauungsplangebiet oder in einem Umfeld von 300 m sind drei Nisthilfen für Rauchschwalben an geeigneten Standorten anzubringen und dauerhaft zu sichern. Vor Beseitigung der Nester an den Gebäuden sind die Nisthilfen anzubringen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 "Schönebecker Straße" (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft.

2. Vermerke und Hinweise

Umweltbericht
Der Umweltbericht vom August 2016 sowie der Artenschutzbeitrag vom .....2016 des Büros LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + STÄDTEBAU, Ulrike Bischoff, Magdeburg sind hinsichtlich der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Dies gilt insbesondere für die artenschutzrechtlichen Vorgaben während der Baufeldfreimachung und für die Zeit während der Baumaßnahmen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. mit § 18 sowie § 44 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich).

Grünordnung:
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.

Baumschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in aktueller Fassung zu beachten. Rechtsgrundlagen liegen zur Einsicht bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Umweltamt, Julius-Bremer-Straße 10, Magdeburg aus.

Bodenkontamination:
Innerhalb des Planungsgebietes sind Erdarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen fachtechnisch zu begleiten. Belasteter Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen. In Geländebereichen, in denen Grünflächen neu angelegt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. 3 2 Nr.11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Die Regelungen liegen zur Einsicht bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Umweltamt, Julius-Bremer-Straße 10, Magdeburg aus.
Der Bauherr ist als Besitzer der bei dem Vorhaben anfallenden Abfälle verpflichtet, diese entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen. Dabei hat die Verwertung der Abfälle immer Vorrang vor deren Beseitigung. Die Eignung des einzubauenden/aufzubringenden Materials ist der unteren Abfallbehörde der LH Magdeburg, mindestens 10 Tage vor Beginn des Einbaus, durch Vorlage von Analysen (Feststoff und Eluat) gemäß LAGA TR 20 nachzuweisen. Ebenfalls nachzuweisen ist die Einhaltung des Mindestabstandes zum HGW von 1m, gemäß LAGA TR 20. Alle anfallenden Abfälle sind gem. der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung AVV) zu deklarieren, zu sortieren und entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen in dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten bzw. zu beseitigen. Beim Wiedereinbau von angefallenem Bodenaushub bzw. beim Einbau von Fremdmaterial (Boden bzw. Recyclingmaterial) sind die Anforderungen der LAGA TR 20[1] einzuhalten
Die vorhandenen beiden Grundwassermessstellen sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten.

Kampfmittel:
Das Baugebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor der Durchführung von Bau- und Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Bodenfunde:
Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Bodenfunde.

Pflanzarbeiten:
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen:
Die dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Bodengutachten, die verkehrstechnische Untersuchung und die gutachterlichen Stellungnahmen der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH können im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg , An der Steinkuhle 6 eingesehen werden.

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 § 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) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.04.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12" beschlossen.

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

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 22.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 30.08.2016 statt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 und der Begründung/Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr.: ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 458-4.1, die Begründung/ Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 458-4.1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

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

Landeshauptstadt Magdeburg

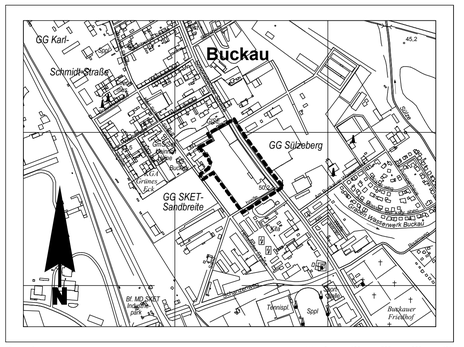
DS0445/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1

SCHÖNEBECKER STRASSE 57-66 / SANDBREITE 12

Stand: November 2016

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Lindner + Canehl
Bau- und Kommunalbetreuungsgesellschaft mbH
Röntgenstraße 8
39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2016