



[ALK / 07/2013] © LVermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 / A 18/1-10159/09

PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzVG)

- ### I. Planzeichenfestsetzung
- Bauliche Nutzung gemäß § 12 BauGB**
 - Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 für großflächigen Einzelhandel und ergänzende Nutzungen (gem. § 12 Abs. 3)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 - Gebäudehöhe 65,36 max. Gebäudehöhe in m über NHN
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 20 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - bebaubare Fläche
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche mit Aufteilung in Wege, Stellplätze und Andienung
 - Behinderterstellplatz
 - private Fahrlinien für die Andienung, Feuerwehr und Fahrrecht zugunsten des städtischen Abfallbetriebes
 - privater Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - geplante Fußgängerquerung
 - geplante Fahrspuren
 - geplante neue Bordanlage in der Straße "Sandbreite"
 - geplante Lichtsignalanlage
 - OPNV - Haltestelle
 - geplanter Einfahrt- und Ausfahrtbereich
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzflächen im Parkplatzbereich
 - Versickerungsmulden mit Rigolen
 - private Grünfläche - Heckenpflanzung
 - private Grünfläche - Gehölzpflanzung
 - private Grünfläche - Ausgleichsfläche Ödlandschrecke und Blauflügelige Sanddrossel
 - 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 (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - zu erhaltender Baum
 - anzupflanzender Baum
 - Regelungen für die Staderhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Kulturdenkmal, dass dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Werbestelle innerhalb des privaten Grundstücks
 - Werbestelle
 - Rigolen Dachentwässerung
 - vorhandene Böschung und geplante Ergänzung
 - Containerstandplatz
 - Haupteingang großflächiger Einzelhandel
 - Standort für Wagenboxen
 - Standort Trafostation
 - private Schmutzwasserleitung - Erhaltung des Bestandes bis zum Ausbau des öffentlichen Netzes in der Sandbreite
 - Plangrundlage**
 - vorhandene Gebäude
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - 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, Wäله u.a. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feintechnische 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 zulässig.

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

ergänzende Nutzung, NORMA Lager, NORMA Verkaufsfäche, 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 Werbestellens 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 Stellplätze

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

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

1.4 Emissionen/ Immissionen

Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke (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.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Baumpflanzungen

An den festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 18-20 cm zu pflanzen (Robinie pseudacacia, Sandrauldrige / 'Nyrisegi', 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.

1.6 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 Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Blauflügeligen Sanddrossel 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 Fertifertigungs- und Entwicklungsphase 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 Blauflügelige Sand- und die Blauflügelige Ödlandschrecke herzustellen und zu sichern. Auf der südlichen Hangfläche, als Lebensraum für die Blauflügelige Sanddrossel, 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 Aushub oder Aushub der angrenzenden Bauteile. Weiterhin sind großformatige (Bet-)platten aus dem Aushub oder Abriss abzutragen. 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 Auftragschicht 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 steinigtes Material aus dem Aushub / Abbruch stellenweise aufgebracht werden, um ein Standortmosaik mit unterschiedlichen Deckungsgraden des Trockenrasens zu entwickeln. 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 Lebensraumsprüche der Schreckenarten von Bewuchs in Teilflächen oder vollständig dauerhaft freizuhalten.

Teilfläche 2.3

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

Artenschutz (Avifauna):

Vor Beseitigung der vorhandenen Rauchschruben-Nester an den Gebäuden sind drei Nisthilfen für Rauchschruben an geeigneten Standorten im Bereich der Gebäude Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 anzubringen und dauerhaft zu sichern. Die Standorte am Gebäude Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung angezeigt.

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 Juli 2017 des Büros LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + STÄDTEBAU, Ulrike Bischoff, Magdeburg sowie der Artenschutzbeitrag vom Oktober 2016 des Büros IHU-Geologie und Analytik GmbH sind hinsichtlich der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Dies gilt insbesondere für die artenschutzrechtlichen Vorgaben während der Baufreimachung und für die Zeit während der Baumaßnahmen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. mit § 18 sowie § 44 NatSchG 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 Planungsbereiches 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 angefallenen Bodenaushub bzw. beim Einbau von Fremdmaterial (Boden bzw. Recyclingmaterial) sind die Anforderungen der LAGA TR 20¹⁾ einzuhalten. Die vorhandenen beiden Grundwasserstandorten sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionsfähig und zugänglich zu erhalten.

Kampfmittel:
 Das Baugelbiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet 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 archaischer 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.

DS0337/17 Anlage 2 Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1
 SCHÖNEBECKER STRASSE 57-66 / SANDBREITE 12
 Stand: Juli 2017

M 1 : 1 000

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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2016