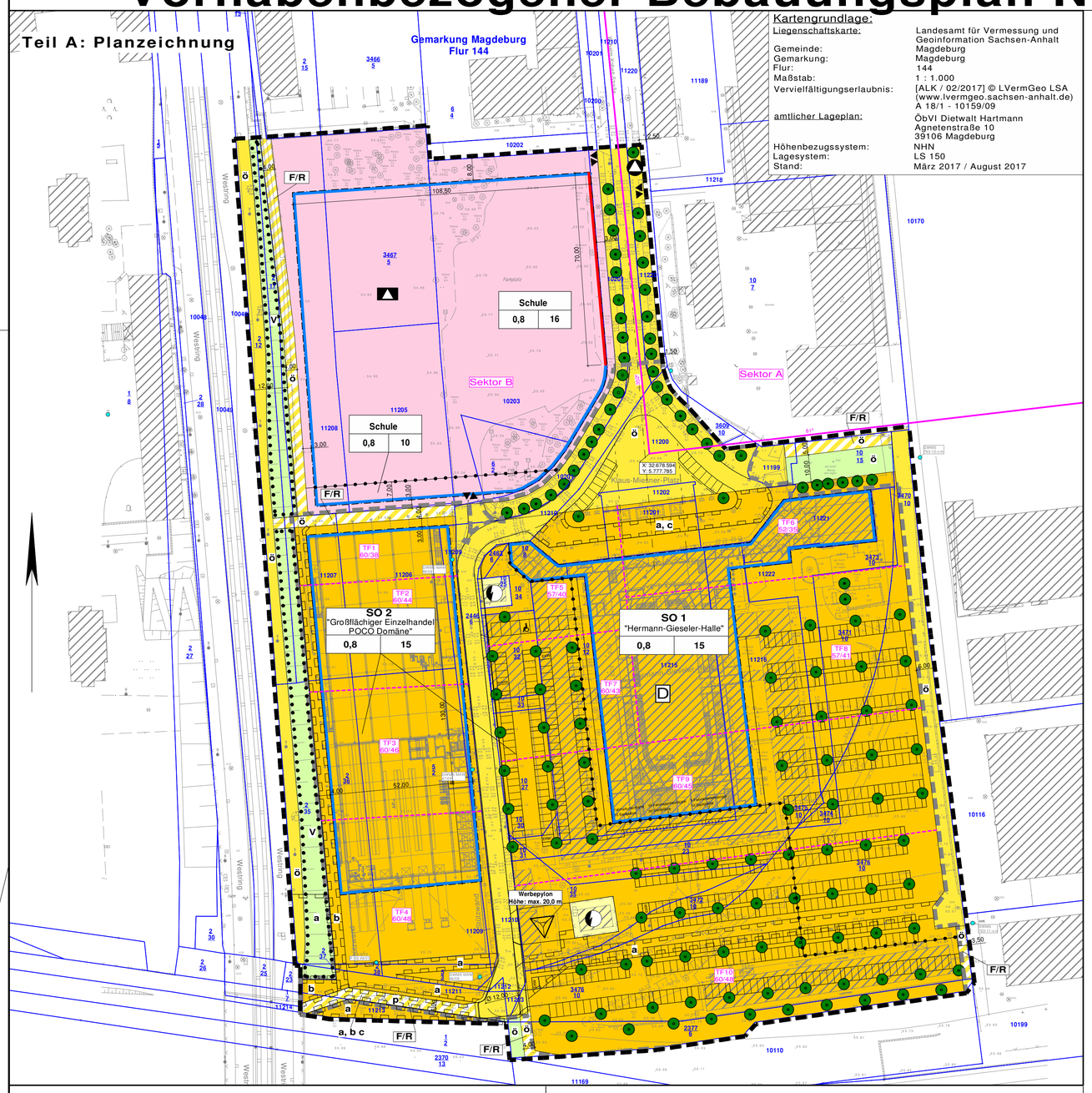
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.3 "Klaus - Miesner - Platz"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1, 11 und 14 bis 19 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Hermann-Gieseler-Halle" gem. § 11 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO 1 "Hermann-Gieseler-Halle" festgesetzt.

1.1.2 Im Sondergebiet SO 1 sind im Sinne einer Umnutzung der denkmalgeschützten "Hermann-Gieseler-Halle" zulässig:
- großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei einem Anteil innenstadttypischer Randsortimente von bis zu 10 % Verkaufsfläche, max. 400 m²
- kleinteiliger wechselnder Einzelhandel (z.B. thematische Märkte, Messen)
- Anlagen und Nutzungen für:
  - sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - gastronomische Zwecke
  - kulturelle Zwecke (z.B. Ausstellungen, Events)
- nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Großflächiger Einzelhandel - POCO Domäne" gem. § 11 BauNVO

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - POCO Domäne" festgesetzt.

1.2.2 Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Möbel- und Einrichtungsmarkt "POCO Domäne" mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² einschließlich einem Anteil innenstadttypischer Randsortimente von bis zu 15 % der Verkaufsfläche, max. 900 m²
- ein Lagergebäude mit Anlieferung mit einer Grundfläche von 4.000 m²
- private Verkehrsflächen mit Anlieferzufahrt
- Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.3 Fläche für Gemeinbedarf gem. § 19 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.3.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Kindertagesstätte
- Grundschule
- Hort
- Sporthalle
- Freiflächen mit Schulhof, Sport- und Spielanlagen
- Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind auch außerschulische Nutzungen des Schulgebäudes sowie Sport- und Freianlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

1.4 Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.4.1 Der Lieferverkehr mit LKW zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist über die Straße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Anbindung an die Straße "Zum Handelshof" zu führen sobald diese Straße verkehrswirksam hergestellt ist.

2. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm gem. Artenliste in der Begründung zu pflanzen.

2.2 Als Ersatz für den Verlust von Bäumen im SO 2 sind 14 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Hiervon sind 10 Bäume der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) als Baumreihe auf dem Flurstück 11200 zu pflanzen. 2 Bäume der Art Gleditschie (Gleditsia triacanthos) sind auf dem Flurstück 3610/10, den Eingangsbereich der Hermann-Gieseler-Halle flankierend, und 2 Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) als Ergänzung der geschützten Allee zu pflanzen.

2.3 Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m².

2.4 Die nach Norden ausgerichteten Außenfassadenflächen des Gebäudes im SO 2 sind auf der gesamten Länge mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
An den nach Osten ausgerichteten Außenfassadenflächen sind drei Teilflächen beidseitig des Eingangsbereichs mit insgesamt 300 m² Fläche mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Auswahl der Arten gemäß Pflanzliste in der Begründung hat so zu erfolgen, dass min. 50 % der Pflanzen eine Wuchshöhe von min. 10 m erreichen können.
Der Pflanzabstand der Kletterpflanzen beträgt 1,5 m untereinander. Das Pflanzquartier pro Pflanze beträgt 1 m².

2.5 Das Dach des Gebäudes im SO 2 ist mit einer extensiven Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 cm Dicke zu versehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen oder flächige Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 40 von Hundert betragen.

2.6 In der Gemeinbedarfsfläche Schule sind die Dachflächen mit einer extensiven Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von 12 cm Dicke zu versehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen oder flächige Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 60 von Hundert betragen.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft werden für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planteil A angebenen Emissionskontingente weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für den im Planteil A dargestellten Richtungssektor B (Ursprung [ETRS89] X: 32.678.594 und Y: 5.777.785; Bereich 81° bis 352°, bezogen auf die Nordrichtung 0°, rechtsdrehend) erhöhen sich die Emissionskontingente für die Teilflächen TF 1 bis TF 10 tags und nachts um + 1 dB.

3.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3).

3.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionswert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

3.4 Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.

II Hinweise

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Belastung des Bodens und des Grundwassers
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
Das Grundwasser darf aufgrund der vorhandenen Belastung derzeit nicht als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen).

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückeigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Boden
In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durch wurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 21 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.07.1999 wie folgt herzustellen:
für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm; für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm.
Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Bodendenkmale
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Artenschutz
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.02.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 "Klaus-Miesner-Platz" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss 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 16.08.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... über das Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mir Schreiben vom ..... gemäß § 3 Absatz 2 BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 einschließlich Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrags auf seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 übereinstimmt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der Auskunft über den Inhalt erteilt wird, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.3 ist damit in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .....

Siegel

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO Sonstige Sondergebiete — § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO
SO 1 Herrmann-Gieseler-Halle
SO 2 Großflächiger Einzelhandel POCO Domäne

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung § 11 BauNVO	
Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 55 m NHN § 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baulinie — § 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Flächen für den Gemeinbedarf
Schule

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
ö - öffentlich
p - privat
F/R Fuß- / Radweg
Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Zweckbestimmung
Elektrizität
Wertstoffcontainer

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche
ö - öffentlich
V - Verkehrs- / Straßenbegleitgrün

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**

Neupflanzung Baum — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung Baum — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a - zugunsten Ver- und Entsorger
b - zu Gunsten Unterhaltungspflichtiger für die Böschung
c - zu Gunsten der Allgemeinheit
Sektor A / B — Richtungssektoren mit Emissionskontingenten L_{EK}
Abgrenzung Richtungssektoren
TF1 60/38 — Teilflächen mit Emissionskontingenten L_{EK} gem. DIN 45691 in dB (A) m² Tag / Nacht
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz — **§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB**

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 5 Abs. 4 BauGB

Darstellungen der Plangrundlage

3471/10 Flurstücksnummer — Flurstücksgrenze
GWMS 793-13-v-r Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

Landeshauptstadt Magdeburg

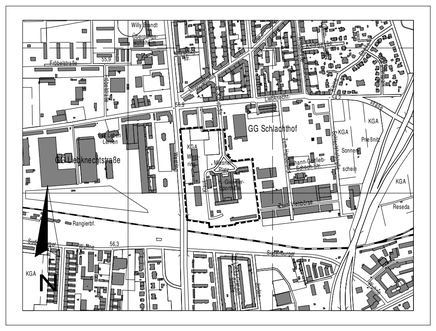
DS0087/19 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

3. Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3

KLAUS - MIESNER - PLATZ

Stand: Februar 2019

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2017