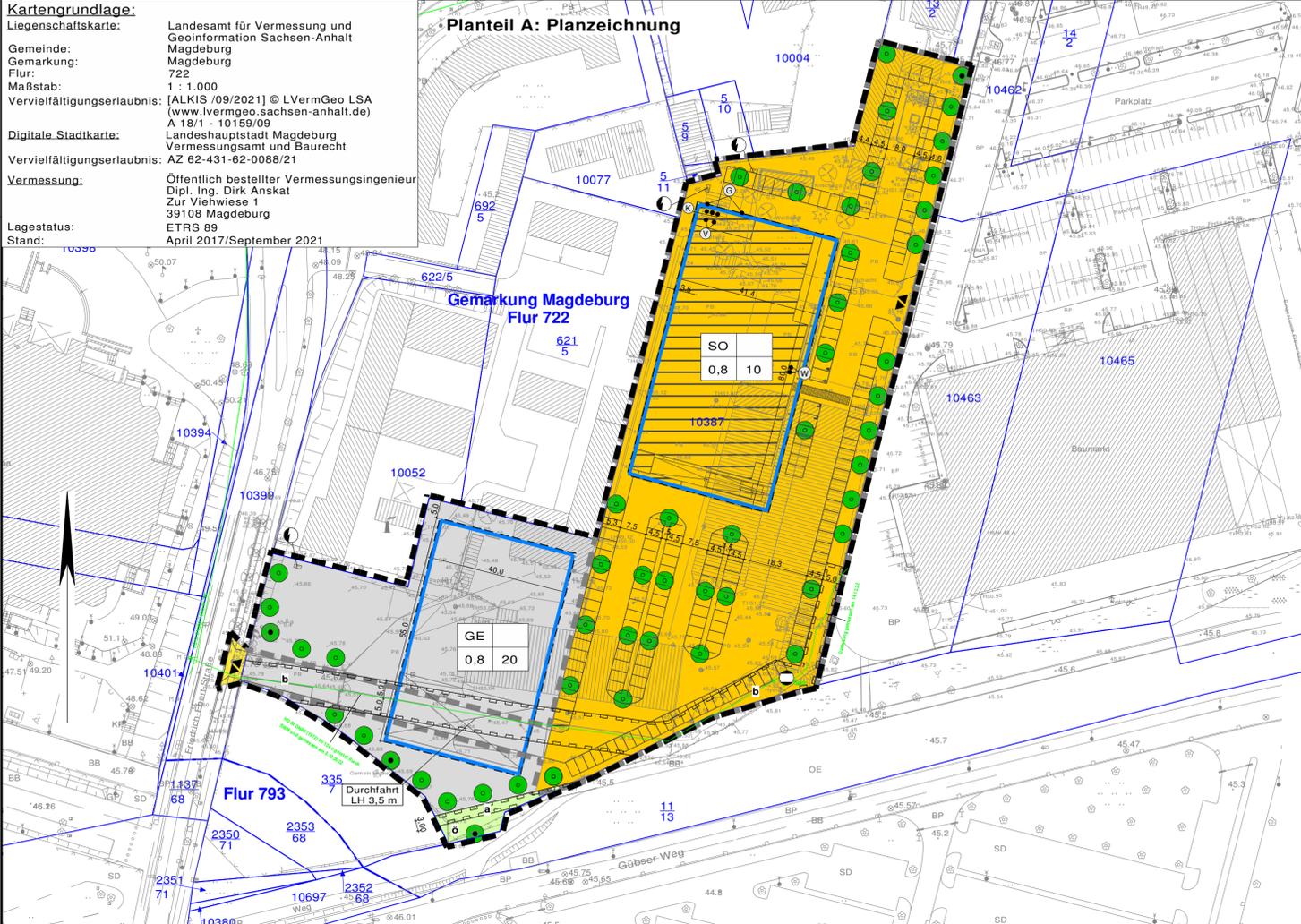


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 255-3.1 "Berliner Chaussee / Friedrich-Ebert-Straße"

**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 722  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Vervielfältigungserlaubnis: [AL/KIS /09/2021] © LVermGeo LSA (www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09  
 Digitale Stadtkarte: Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht  
 Vervielfältigungserlaubnis: AZ 62-431-62-0088/21  
 Vermessung: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Dirk Anskat Zur Viehwiese 1 39108 Magdeburg ETRS 89 April 2017/September 2021  
 Lagestatus: ETRS 89  
 Stand: April 2017/September 2021

## Planteil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO                            |
|--|---|
| Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO                   | Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 45,50 m NHN § 18 BauNVO |
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Ein- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
- Zweckbestimmung: Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
  - Zweckbestimmung: Gas
- Grünflächen**
- Grünfläche, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Neupflanzung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Erhaltung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen a - zugunsten der Allgemeinheit b - zugunsten Versorger HDL Gas § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## Planteil B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO "Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO**
- 1.1.1 Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup>
  - Anlagen und Nutzungen für gastronomische Zwecke mit einer Fläche von max. 100 m<sup>2</sup>
  - private Verkehrsflächen mit Anlieferzufahrt
  - PKW-Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
  - Fahrrad-Stellplätze
  - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 1.2 Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO**
- 1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.2.2 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung:
- Tankstellen
  - und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
  - Vergnügungsstätten
  - werden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2.3 Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - werden gem. § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.2.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.5 Ausnahmsweise sind folgende Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen zulässig:
- Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen
  - Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Autozubehör)
  - Läden bis zu einer Größe von max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ("Magdeburger Laden" gem. Magdeburger Märktekonzept) in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Apothekwaren, Drogeriewaren, Blumen, Papier- und Schreibwaren
- 1.3 Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 und 22 BauGB)**
- 1.3.1 Alle privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich dürfen sowohl von den Anliegern des SO und des GE als auch von der Feuerwehr, von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 19 und 23 BauNVO)**
- 2.1 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2 Stellplätze für PKW im SO sind nur innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 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 gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1: "Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen. Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- 3.2 In Betriebswohnungen müssen dem Schlafen dienende Räume mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 45 dB(A) nachgewiesen werden. Anderenfalls sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 3.3 Die im Plan gekennzeichneten stationären technischen Anlagen im SO 1 dürfen folgende Schalleistungen nicht überschreiten:
- Ⓚ Gas-Rückkühler Gewerbekälte-Verbundanlage: L<sub>WA</sub> = 69,4 / 65,4 dB(A)
  - Ⓥ VRV-Maschinen / Luftwärmepumpe: L<sub>WA</sub> = 80/74 dB(A) Tag/Nacht
  - Ⓦ Wetterschutzgitter für Außenluftansaugung und Fortluftausblas: L<sub>WA</sub> = 51/51 dB(A) Tag/Nacht
  - Ⓧ Außeneinheit Wärmepumpe Kassenbüro (AE KB) und Onlinestation (AE OL): L<sub>WA</sub> = 69/69 dB(A) Tag/Nacht
- 3.4 Die stationären, technischen Anlagen auf dem Dach im GE dürfen eine Schalleistung von L<sub>WA</sub> = 73/58 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.
- 3.5 Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4 sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs (Baugrenze Bebauungsplan Nr. 265-1 und Allgemeines Wohngebiet an der Friedrich-Ebert-Straße 72) nachgewiesen werden kann, d.h. wenn die jeweiligen Immissionswerte um mind. 15 dB(A) unterschritten werden.
- 3.6 Anlieferungen mit LKW > 7,5 t sind im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig.
- 3.7 Der Betrieb von Freischank- bzw. Außengastronomiefläche ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel wie folgt fachgerecht anzubringen:
- 1 Höhle mit einem Brutraum ~ 14 x 19 cm und einer Flugöffnung Ø 48 mm in einer Hanghöhe von mind. 4 m an dem zum Erhalt festgesetzten Baum im SO.
  - 7 Höhlen mit einem Brutraum von je ~ 14 x 19 cm und Flugöffnungen von je ~ 30 x 45 mm in einer Hanghöhe von mind. 3 m an den geplanten Gebäudefassaden im SO und GE.
  - 3 Höhlen mit einem Brutraum von je ~ 14 x 19 cm und einer Flugöffnung von Ø 32 mm in einer Hanghöhe von 2 bis 3 m an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen im GE.
  - 3 Halbhöhlen mit einem Brutraum ~ 12 x 16 cm und einer Flugöffnung ~ 11 x 8 cm in einer Hanghöhe von mind. 3 m an den geplanten Gebäudefassaden im SO und GE.

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

- 5.1 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist mindestens je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum und weitere auf den Freiflächen zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 35 Bäume neu zu pflanzen, davon mind. 26 Bäume im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (SO) und mind. 9 Bäume im übrigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (GE). Zu verwenden sind 3-mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm gemäß der Artenliste in der Begründung.
- 5.2 Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m<sup>2</sup>.
- 5.3 Auf den Freiflächen sind weitere 18 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind 3-mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm der Artenliste in der Begründung.
- 5.4 Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 30 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 10 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.
- 5.5 Die nach Süden ausgerichteten Außenfassadenflächen des Gebäudes im GE sind mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Auswahl der Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung hat so zu erfolgen, dass mind. 50 % der Pflanzen eine Wuchshöhe von mind. 10 m erreichen können. Der Pflanzabstand der Kletterpflanzen beträgt bei Einzelpflanzung 1,5 m untereinander und bei Gruppierung von bis zu drei Kletterpflanzen max. 3 m untereinander. Das Pflanzquartier pro Pflanze beträgt 1 m<sup>2</sup>.

### II Hinweise

#### Einhaltbarkeit 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.

#### Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

#### Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet der Elbe, d.h. innerhalb eines deichgeschützten Areals. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.

#### Alltasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Aufreten 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

#### Schutzstreifen (Leitungsbestand)

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" von 07/2014. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anplanungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der Merkblätter des DVGW GW 125 und DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" von 02/2013 einzuhalten.

#### 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 betriebstaugliche Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

#### Boden

In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 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. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

#### Baugrund

Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

#### Bodendenkmale

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

#### Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

#### Artenschutz

In Verbindung mit Bauaufreimungen, 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.

- Darstellungen der Plangrundlage**
- 10387 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze

## Nachrichtliche Übernahme

- Sonstige Planzeichen**
- Gasleitung HD St DN80 (1972) Nr. 124 c

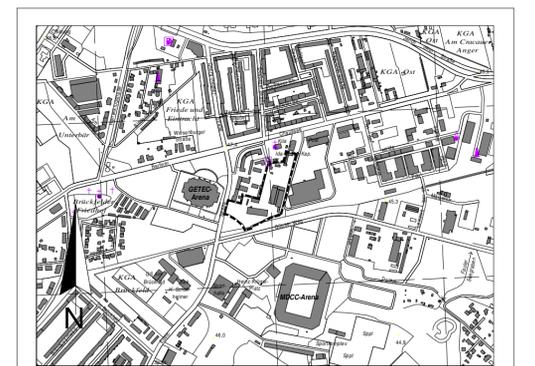
Landeshauptstadt  
Magdeburg



DS 0325/23 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf  
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 255-3.1  
BERLINER CHAUSSEE / FRIEDRICH-EBERT-STRASSE  
Stand: Juni 2023

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:  
STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Halberstädter Straße 40a  
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Straßenrautes: 09/2021