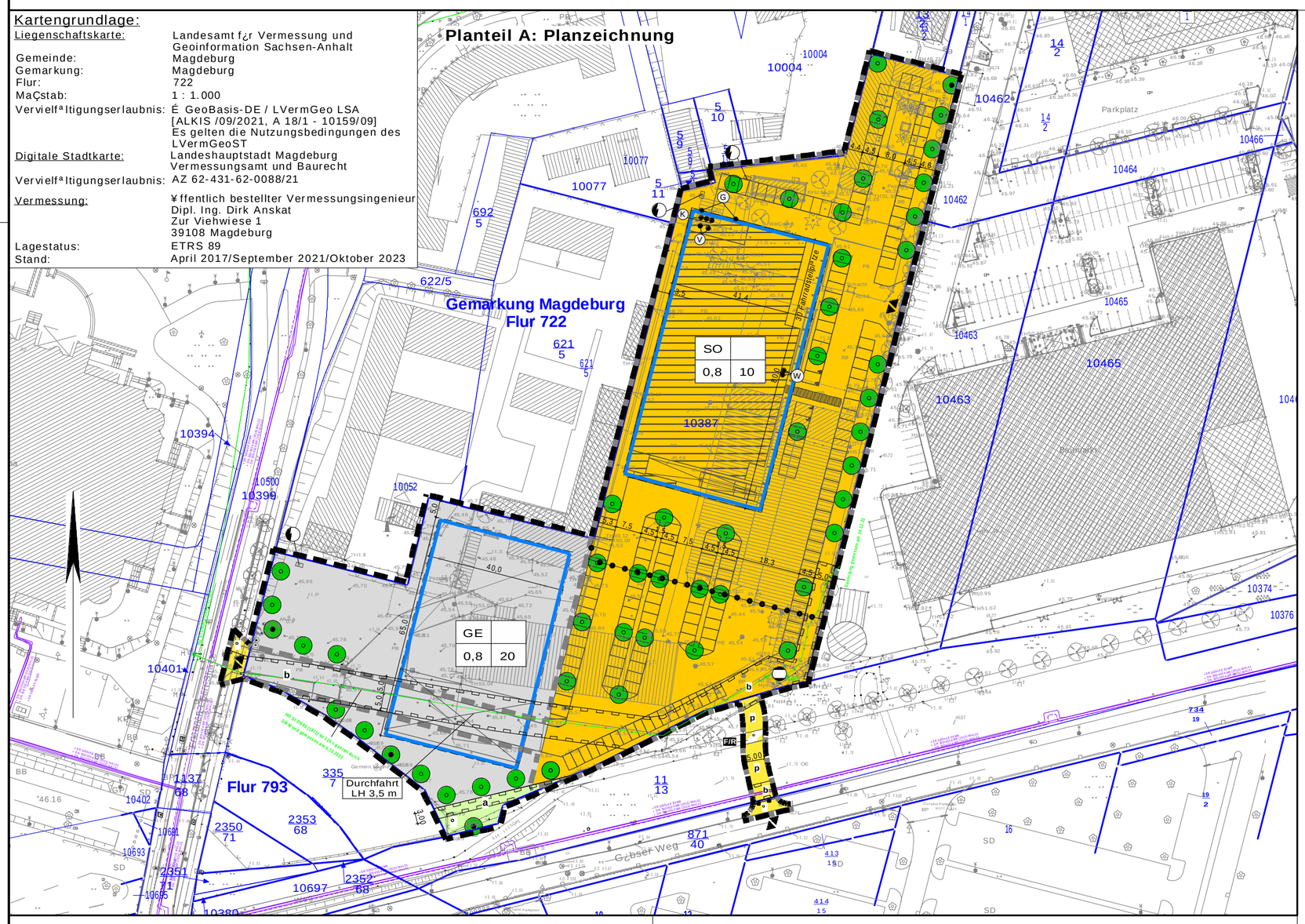
Kartengrundlage:

| | |
|---|---|
| Liegenschaftskarte: | Landesamt f¿r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt |
| Gemeinde: | Magdeburg |
| Gemarkung: | Magdeburg |
| Flur: | 722 |
| MaÇstab: | 1 : 1.000 |
| Vervielfªltigungserlaubnis: | É GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [ALKIS /09/2021, A 18/1 - 10159/09] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeoST |
| Digitale Stadtkarte: | Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht |
| Vervielfªltigungserlaubnis: | AZ 62-431-62-0088/21 |
| Vermessung: | ¥ffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Dirk Anskat Zur Viehwiese 1 39108 Magdeburg |
| Lagestatus: | ETRS 89 |
| Stand: | April 2017/September 2021/Oktober 2023 |




# I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

**1. Art und MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. Ä 11 BauNVO)**

**1.1 Sonstiges Sondergebiet SO "Einzelhandel" gem. Ä 11 BauNVO**

1.1.1 Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind folgende Anlagen und Nutzungen zulªssig:
- ein groÇflªchiger Einzelhandelsbetrieb f¿r einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsflªche von max. 1.600 m¦
- Anlagen und Nutzungen f¿r gastronomische Zwecke mit einer Flªche von max. 100 m¦
- private Verkehrsflªchen mit Anlieferzufahrt
- PKW-Stellplªtze einschlieÇlich deren Zufahrten
- Fahrrad-Stellplªtze
- Nebenanlagen gem. Ä 14 BauNVO

**1.2 Gewerbegebiet gem. Ä 8 BauNVO**

1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind gem. Ä 8 Abs. 2 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulªssig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhªuser, Lagerplªtze und ºffentliche Betriebe
- Geschªfts-, B¿ro und Verwaltungsgebªude
- Anlagen f¿r sportliche Zwecke

1.2.2 Die gem. Ä 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulªssige Nutzung:
- Tankstellen

und die gem. Ä 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulªssige Nutzung:
- Vergn¿gungsstªtten

werden gem. Ä 1 Abªtze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.3 Die gem. Ä 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulªssigen Nutzungen:
- Anlagen f¿r kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

werden gem. Ä 1 Absatz 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulªssig.

1.2.4 Wohnungen f¿r Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie f¿r Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen¿ber in Grundflªche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. Ä 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulªssig.

1.2.5 Ausnahmsweise sind folgende Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen zulªssig:
- Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem rªumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebªude ¿berbauten Flªche einnehmen
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Mºbel, Autozubehºr)
- Lªden bis zu einer Grº Çe von max. 100 m¦ Verkaufsflªche ("Magdeburger Laden" gem. Magdeburger Mªrktekonzept) in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Apothekerwaren, Drogeriewaren, Blumen, Papier- und Schreibwaren

**1.3 Festsetzungen zu Verkehrsflªchen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ä 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 und 22 BauGB)**

1.3.1 Alle privaten Verkehrsflªchen im Geltungsbereich d¿rfen sowohl von den Anliegern des SO und des GE als auch von der Feuerwehr, von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungstrªgern genutzt werden.

**2. Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. ÄÄ 1, 12, 14, 19 und 23 BauNVO)**

2.1 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. Ä 12 Abs. 6 und Ä 14 BauNVO ist auch auÇerhalb der Baugrenzen zulªssig.

2.2 Stellplªtze f¿r PKW im SO snd nur innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten Flªchen zulªssig.

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

3.1 Zum Schutz gegen AuÇenlªrm m¿ssen AuÇenbauteile von Wohngebªuden sowie von Gebªuden mit Aufenthaltsrªumen (Wohn-, B¿ro- und ªhnlichen Arbeitsrªumen) den Anforderungen gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1: "Anforderungen an die AuÇenbauteile unter Ber¿cksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen.
Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

3.2 In Betriebswohnungen m¿ssen dem Schlafen dienende Rªume mindestens ¿ber ein Fenster verf¿gen, vor dem AuÇenpegel von < 45 dB(A) nachgewiesen werden. Anderenfalls sind schallgedªmmte L¿ftungseinrichtungen vorzusehen.

3.3 Die im Plan gekennzeichneten stationªren technischen Anlagen im SO 1 d¿rfen folgende Schallleistungen nicht ¿berschreiten:

(K) Gas-R¿ckk¿hler Gewerbekªlte-Verbundanlage: $L_{WA}$ =69,4 / 65,4 dB(A)

(V) VRV-Maschinen / Luftwªrmepumpe: $L_{WA}$=80/74 dB(A) Tag/Nacht

(G) Wetterschutzgitter f¿r AuÇenluftansaugung und Fortluftauslbas: $L_{WA}$= 51/51 dB(A) Tag/Nacht

(W) AuÇeneinheit Wªrmepumpe Kassenb¿ro (AE KB) und Onlinestation (AE OL): $L_{WA}$= 69/69 dB(A) Tag/Nacht

3.4 Die stationªren, technischen Anlagen auf dem Dach im GE d¿rfen eine Schallleistung von $L_{WA}$= 73/58 dB(A) Tag/Nacht nicht ¿berschreiten.

3.5 Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4 sind zulªssig, wenn die schalltechnische Vertrªglichkeit mit der schutzbed¿rftigen Nachbarschaft auÇerhalb des Geltungsbereichs (Baugrenze Bebauungsplan Nr. 265-1 und Allgemeines Wohngebiet an der Friedrich-Ebert-StraÇe 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 zulªssig.

3.7 Der Betrieb von Freischank- bzw. AuÇengastronomieflªche ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulªssig.

**4. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Nisthilfen f¿r Vºgel wie folgt fachgerecht anzubringen:
- 1 Hºhle mit einem Brutraum ~ 14 x 19 cm und einer Flugºffnung Ï 48 mm in einer Hanghºhe von mind. 4 m an dem zum Erhalt festgesetzten Baum im SO.
- 7 Hºhlen mit einem Brutraum von je ~ 14 x 19 cm und Flugºffnungen von je ~ 30 x 45 mm in einer Hanghºhe von mind. 3 m an den geplanten Gebªudefassaden im SO und GE.
- 3 Hºhlen mit einem Brutraum von je ~ 14 x 19 cm und einer Flugºffnung von Ï 32 mm in einer Hanghºhe von 2 bis 3 m an den zum Erhalt festgesetzten Bªumen im GE.
- 3 Halbhºhlen mit einem Brutraum ~ 12 x 16 cm und einer Flugºffnung ~ 11 x 8 cm in einer Hanghºhe von mind. 3 m an den geplanten Gebªudefassaden im SO und GE.

**5. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bªumen und Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

5.1 Auf Freiflªchenstellplatzanlagen f¿r PKW ist mindestens je angefangene 5 Stellplªtze ein groÇkroniger Laubbaum und weitere auf den Freiflªchen zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 35 Bªume neu zu pflanzen, davon mind. 26 Bªume im Geltungsbereich des Vorhaben- und ErschlieÇungsplans (SO) und mind. 9 Bªume im ¿brigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (GE).
Zu verwenden sind 3-mal verpflanzte Hochstªmme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm gemªÇ der Artenliste in der Begr¿ndung.

5.2 Die Mindestgrº Çe f¿r unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben betrªgt 8 m¦.

5.3 Auf den Freiflªchen sind weitere 18 groÇkronige Laubªume zu pflanzen. Zu verwenden sind 3-mal verpflanzte Hochstªmme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm der Artenliste in der Begr¿ndung.

5.4 Bei Neubauten sind Flachdªcher sowie flach geneigte Dªcher bis 15ÄDachneigung mit einem Flªchenanteil von mind. 80 v.H. zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begr¿nung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 10 cm Dicke vorzusehen.
Dachflªchen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausgenommen sind Flªchen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgestªnderten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begr¿nung unter den Modulen ist zulªssig.

5.5 Die nach S¿den ausgerichteten AuÇenfassadenflªchen des Gebªudes im GE sind mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begr¿nen.
Die Auswahl der Arten gemªÇ Pflanzliste in der Begr¿ndung hat so zu erfolgen, dass mind. 50 % der Pflanzen eine Wuchshºhe von mind. 10 m erreichen kºnnen. Der Pflanzabstand der Kletterpflanzen betrªgt bei Einzelpflanzung 1,5 m untereinander und bei Gruppierung von bis zu drei Kletterpflanzen max. 3 m untereinander. Das Pflanzquartier pro Pflanze betrªgt 1 m¦.

# II Hinweise

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

**Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsflªche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender MaÇnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuf¿hren.

**Hochwasserrisiko**
Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet der Elbe, d.h. innerhalb eines deich-gesch¿tzten Areals. Eingedeichte Areale gehªren zu den deichgesch¿tzten, jedoch gefªhrdeten Flªchen, welche bei ¥ffnen oder Versagen eines Deiches ¿berschwemmt werden kºnnen.

**Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schªdliche Bodenverªnderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffªlligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise wªhrend der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

**Schutzstreifen (Leitungsbestand)**
Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, inbesondere die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bªumen, Pflanzenbestªnden und Vegetationsflªchen bei BaumaÇnahmen" von 07/2014.
Die Schutzstreifenbreite und das ¦berbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder - anpflanzungen 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 MaÇgaben der Merkblªtter des DVGW GW 125 und DWA-M 162 "Bªume, unterirdische Leitungen und Kanªle" von 02/2013 einzuhalten.

**Niederschlagswasser**
Die Entwªsserungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
GemªÇ Ä 5 Abs. 2 der Entwªsserungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fªllen auf dem Grundst¿ck zu versickern. Der Grundst¿ckseigent¿mer hat nach MaÇgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundst¿ck an die ºffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschlieÇen, wenn betriebsfertige Abwasserkanªle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundst¿cks-eigent¿mer nicht zu, wenn die Mºglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundst¿ck zu versickern. Der Grundst¿ckeigent¿mer hat das Nichtbestehen dieser Mºglichkeit mit nachpr¿fbaren Unterlagen nachzuweisen.

**Boden**
In Bereichen, die f¿r eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. Ä 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 wie folgt herzustellen:
f¿r Rasen in einer Mªchtigkeit von 20-50 cm; f¿r Flªchen mit Strauchwerk in einer Mªchtigkeit von 40-100 cm, f¿r die Anpflanzung von Bªumen in einer Mªchtigkeit von 50-200 cm.
F¿r die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend Ä 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des Ä 12 BBodSchV sind zu ber¿cksichtigen.

**Baugrund**
Bei der Bauplanung sind die Gr¿ndungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

**Bodendenkmale**
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemªÇ Ä 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archªologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

**Baumschutzsatzung**
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der GroÇstrªucher und Klettergehºlze als gesch¿tzter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

**Artenschutz**
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fªllungen, Gebªudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehºlze und Gebªude einschlieÇlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstªtten z.B. (Vºgel, Fledermªuse) zu ¿berpr¿fen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehºrde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstªtten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

## Planzeichenerklªrung

**Art der baulichen Nutzung** — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GE Gewerbegebiet — Ä 8 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung — Ä 11 Abs. 2 BauNVO

**MaÇ der baulichen Nutzung** — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung Ä 9 (1) BauGB und Ä 4 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse Ä 20 BauNVO |
|---|---|
| Grundflªchenzahl GRZ Ä 17, 19 BauNVO | Hºhe baulicher Anlagen (OK) in m ¿ber 45,50 m NHN Ä 18 BauNVO |

**Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflªche** — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflªchen** — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

StraÇenverkehrsflªchen

Verkehrsflªchen mit besonderer Zweckbestimmung

Ein- und Ausfahrten — Ä 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

F/R FuÇ- und Radweg

o ºffentlich

p privat

**Flªchen f¿r Versorgungsanlagen, f¿r die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Zweckbestimmung: Elektrizitªt

Zweckbestimmung: Gas

**Gr¿nflªchen** — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Gr¿nflªche, ºffentlich

**Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flªchen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB**

Neupflanzung Baum — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung Baum — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des rªumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des rªumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und ErschlieÇungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des MaÇes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — Ä 1 Abs. 4, Ä 16 Abs. 5 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flªchen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a - zugunsten der Allgemeinheit
b - zugunsten Versorger

**Darstellungen der Plangrundlage**

10387 Flurst¿cksnummer

Flurst¿cksgrenze

Flurgrenze

## Nachrichtliche ¦bernahme

**Sonstige Planzeichen**

Gasleitung HD St DN80 (1972) Nr. 124 c

Fernwªrmeleitung DN 300/450 KMR (2015) WHL01

Landeshauptstadt Magdeburg

DS 0070/24 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf

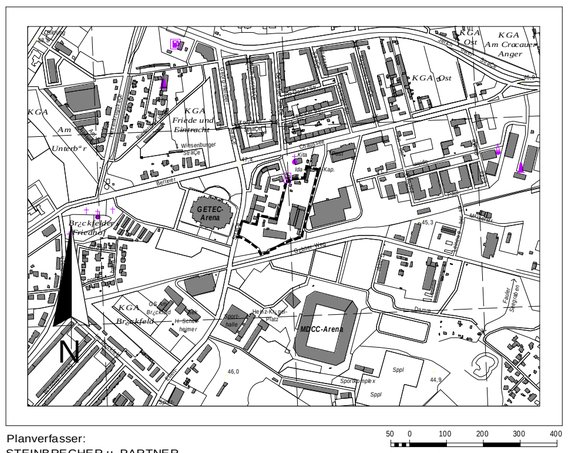
des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 255-3.1

BERLINER CHAUSSEE / FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

Stand: Mªrz 2024

(geªndert gemªÇ Stadtratsbeschluss vom 17.06.2024)

MaÇstab: 1 : 1000




Planverfasser:
STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

50 0 100 200 300 400
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 09/2021