



**PLANTEIL A**  
**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(nach § 2 Abs. 4 und § 2, Halbsatz PlanV90)

**1. Planzeichenerklärung**

**01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>01</sub>) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (1) der textlichen Festsetzungen
- Allgemeine Wohngebiete (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (2) der textlichen Festsetzungen

**02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GFZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK Höhe baulicher Anlagen i.V.m. § 2 (5) der textl. Festsetzungen
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

**03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

**06 VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: kombinierter Fuß- und Radweg
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg sowie Anlieferverkehr

**09 GRÜNFLÄCHEN**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Schutz- und Leitgrün

**13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Bäume - Erhaltung

**14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**  
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**15 SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- private Lärmschutzwand (Höhe 3 m)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmpegelbereiche i.V.m. § 6 (2) der textl. Festsetzungen
- Grundwasserstellen i.V.m. Anlage 2 der Begründung (informelle Darstellung)
- Bereich der bedingten / befristeten Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB

**PLANTEIL B**  
**1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 und 11 BauNVO)**
- § 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>01</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,4067. Das entspricht einer maximalen Verkaufsflächengröße von 4.199,2 m<sup>2</sup> (< 4.200 m<sup>2</sup>).
  - Folgende Sortimente mit der jeweiligen maximalen Verkaufsflächenzahl sind zulässig:
    - Lebensmittel mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1937.
    - Drogeriewaren mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0744.
    - zoologischer Bedarf mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0581.
    - Bekleidung mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1743.
    - Schuhe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0581.
    - Sportartikel/-geräte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0677.
    - Matratzen mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0290.
    - Sonderposten mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1452 und
    - Einzelhandelskleinfächern mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0290.
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe, Fitness-, Service- u. Dienstleistungseinrichtungen.
  - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
  - Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.
- § 2 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 4 Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 19 BauNVO)**
- § 2 (1) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) 0,4. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht ausgeschlossen.
- § 2 (2) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>01</sub> 0,8, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- § 2 (3) Im allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> beträgt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mindestens 4 und maximal 4.
- § 2 (4) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> beträgt mindestens 4 und maximal 6.
- § 2 (5) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im SO<sub>01</sub> maximal 12 m. Im Bereich des kontaminierten Grundwassers und verunreinigter Bodenpassagen sind die Erhöhungen dieser Höhe mit bis zu 4 m überschreiten. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist 55 m NNH. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Putzflächen der höchste Punkt der Dachhaut mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)**
- § 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude müssen eine Mindestbaukörperlänge parallel zur öffentlichen Straße von ≥ 30 m aufweisen.
- § 3 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- § 3 (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> sind die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die festgesetzte Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handeshof“ durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Ausnahme kann von der festgesetzten Baulinie abgewichen werden, wenn der Straßenraum der öffentlichen Straße „Zum Handeshof“ durch eine dazu parallel verlaufende, doppelreihige Baumreihe gefasst wird. Der Pflanzband der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Festlegung der konkreten Baumart sowie Pflanzqualität erfolgt im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.
- 4. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)**
- § 4 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>01</sub>) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Für das SO<sub>01</sub> sind je 50 m Verkaufsfläche 1 Stellplatz herzustellen. Im Sondergebiet sind mindestens 15 Fahrradstellplätze und mindestens 10 Stellplätze für Lastenräder und Fahrräder mit Anhänger herzustellen. Alle Fahrradstellplätze müssen mit Anlehnbügel ausgestattet sein.
- § 4 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> sind bei der Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straße „Zum Handeshof“ eine fachenspendende Ausführung (Fahrgassen mit Schrägparkern) vorzusehen.
- § 4 (3) Neue Stellplätze sind - sofern wasserrechtlich zulässig - nur in versickerungsöffner Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Großtuffpflaster - keine Vollversiegelung) herzustellen.
- § 4 (4) Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist an Anforderung des Netzbetreibers ein Standort für eine Transformatorstation bereitzustellen, bevorzugt nahe der Straße „Zum Handeshof“.
- 5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- § 5 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA<sub>2</sub> ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) und (4) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein großkroniger einheimischer, standortgerechter Laubbau anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- § 5 (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist straßenbegleitend eine einreihige Baumreihe aus großkronigen standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstand der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Pflanzqualität gem. Textliche Festsetzung § 5 (7) ist zu beachten. Die Baumarten der Pflanzliste in den Hinweisen auf der Planzeichnung sind zu verwenden. Zufahrten und Stellplätze zwischen den Baumscheiben sind zulässig.
- § 5 (3) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft grünlich zu pflegen und zu erhalten. Schottergrün ist nicht zulässig.
- § 5 (4) Je angefangene 6 Stellplätze ist auf Freiflächenstellplatzanlagen ein mittelgroßkroniger standortgerechter Laubbau anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Maximal die Hälfte der erforderlichen Pflanzmaßnahmen aus Freiflächenstellplatzanlagen im Sondergebiet (SO<sub>01</sub>) können auch im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> umgesetzt werden und sind rechtlich zu sichern. Weitere ergänzende Umsetzungsverpflichtungen sind im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich zu vereinbaren.
- § 5 (5) 1.600 m<sup>2</sup> Dachfläche auf den neu zu errichtenden Baukörpern im Sondergebiet (SO<sub>01</sub>) sind als begrünete Dachfläche mit einer intensiven Begrünung oder einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 cm Dicke zu versehen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- § 5 (6) Entlang der Straße „Zum Handeshof“ sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf 100 m Straßenzug mindestens 7 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume sind anzuerkennen. Der im Planteil A im SO GFE zum Erhalt festgesetzte Baum ist bei Abgang im Sondergebiet zu ersetzen. Die zu ergänzenden Bäume sind als folgende Art und in der folgenden Qualität zu pflanzen: Tilia cordata 'Greenspire', 20-25 cm Stammumfang, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung.
- § 5 (7) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Für alle festgesetzten Baumplanungen ist Baumstumpfschutz zu verwenden. Während der ersten 5 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Anwachspflege mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- großkronige Laubbäume:**  
Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 8 m<sup>2</sup>
- klein- bis mittelkronige Laubbäume:**  
Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 8 m<sup>2</sup>
- Laubholzheister:**  
mind. 200 cm Höhe
- Sträucher:**  
3 x verpfl., ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 4 Triebe
- § 5 (8) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffgeschosse und der Dachflächen der Dachstuhlkonstruktion zu unterhalten. Es ist vorrangig eine dichte Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zugrunde liegende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- § 6 (1) Innerhalb der auf der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Verkehrräume zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

§ 6 (2) Bei der konkreten Objektplanung einzelner Gebäude sind zum Schutz gegenüber Außenlärm die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile auf Grundlage der in der 4. und 5. Änderung zum B-Plan 223-1 ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 mit dem Korrekturfaktor K<sub>u</sub> zu korrigieren und deren Einhaltung rechnerisch nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rolllädenantriebe.

Die durch das Schalltechnische Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Lärmarten sind zu den resultierenden Außenlärmpegel zusammengefasst und den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 zugeordnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A))	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A))
LPB I	bis 55	LPB V	71 bis 75
LPB II	56 bis 60	LPB VI	76 bis 80
LPB III	61 bis 65	LPB VII	>80
LPB IV	66 bis 70		

§ 6 (3) Die Gebäudegrundrisse in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) sind in der Weise zu zonieren, dass lärmempfindliche Räume (z.B. Gäste- und Kinderzimmer, Schlaf- räume) vorzugsweise durch Außenwände mit dem korrekturenwert K<sub>u</sub> zu korrigieren und Freizeitanlagen/Balkonen hat analog an den geschützten Gebäudeseiten zu erfolgen.

§ 6 (4) Die erforderliche Schalldämmung der Bauteile in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) ist in Abhängigkeit vom maßgebenden Außenlärmpegel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109 nachzuweisen.

§ 6 (5) Der passive Schallschutz in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) bedingt ein Geschlosshalten von Fenstern und Türen. Eine ausreichende Belüftung/Luftzirkulation der luftdurchlässigen Räume kann somit nur mit technischen Maßnahmen, z.B. schalldämmter Lüftungs- und Lüftungsanlagen (Schalldämmklappen) erfolgen.

§ 6 (6) Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind im Sondergebiet (SO<sub>01</sub>) keine Anlieferungen zulässig (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück).

§ 6 (7) Anlieferbereich im Sondergebiet (SO<sub>01</sub>) ist baulich über den gesamten Lkw-Standplatz zu überdecken und seitlich zu schließen.

§ 6 (8) Die Nutzung der Kundenparkplätze im Sondergebiet (SO<sub>01</sub>) ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15\_3 „St“ und „Stw“ festgesetzt. Innerhalb der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze „Stw“ ist die Nutzung der Parkplätze für den Kundenverkehr zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig.

**2. Vermerke und Hinweise**

- 1. Altlasten**  
Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährlichen Stoffen. Im Bereich des kontaminierten Grundwassers und verunreinigter Bodenpassagen sind die Errichtung von Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmewasser sowie die Entnahme von Grundwasser z.B. für Bewässerungen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig. Aufgrund der Grundwasserkontamination können weitergehende Maßnahmen der Gefahrenabwehr (z.B. Bodenuntersuchungen) erforderlich werden. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Austreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unangefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- 2. Archäologische Bodenfunde**  
Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmalSchG LSA). Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals durch den Finder, Verfügers oder Eigentümer oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.
- 3. Baumschutz**  
Die Säumung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landesverordnung über die Baumschutzsäumung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- 4. Belange des Natur- und des Artenschutzes**  
Umweltschutzgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG i.V.m. Umweltschutzgesetz vom 10.05.2007, BGBI. Teil I S. 666). Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen.
- 5. 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 8, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- 6. Immissionschutz**  
Die Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 27.01.2018) (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheim, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheim - a.s.r., Weimar-Leipzig) ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage 1 bei.
- 7. Kampfmittel / Munitionsfunde**  
Das gesamte Plangebiet ist als Bombenwurfgebiet eingestuft. Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. Nr. 1 SA S. 240) sind gemäß § 9 Nr. 1 und 2 Kampfm-GAVO das Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg sowie die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen werden. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt oder die nächstgelegene Polizeistation zu informieren.
- 8. Niederschlagswasser**  
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 (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 öffentliche Abwasseranlage 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 Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.
- 9. Pflanzliste**
- | großkronige Laubbäume:         | klein- bis mittelkronige Laubbäume:                   |
|--------------------------------|---|
| Hainbuche (Carpinus betulus)   | Kornelkirsche (Cornus mas)                            |
| Traubeneiche (Quercus petraea) | Maiglöckchen (Fritularia cernua)                      |
| Stieleiche (Quercus robur)     | Echte Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica')             |
|                                | Rot-Ahorn (Acer freemannii 'Autumn Blaze')            |
|                                | Schmalblattr. Esche (Fraxinus angustifolia 'Raywood') |
- Laubsträucher:**
- |                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Herrigel (Cornus sanguinea)        | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)   |
| Hassel (Corylus avellana)          | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)    |
| Weißdorn (Crataegus monogyna)      | Hundrose (Rosa canina)                |
| Schwarzer Hölzner (Sambucus nigra) | Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) |
| Schlehe (Prunus spinosa)           | Wasserschneeball (Viburnum opulus)    |
- 10. Grundwasserstellen**  
Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwasserstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 sind im 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 (s. Lageplan) sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchutzG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen entsprechend und fachgerecht geplant zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWMS 1, R. von Baumaßnahmen beschädigt oder außerdem zerstört, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- 11. absolute Verkaufsflächen (VKF) und relative Verkaufsflächenzahlen (VKFZ)**  
Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>01</sub>) festgesetzt ist. Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden. Die Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) ist maximal zulässig festgesetzt. Das entspricht einer maximalen Verkaufsflächengröße von 4.199,2 m<sup>2</sup> (< 4.200 m<sup>2</sup>).
- | Sortiment                  | die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von | entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von               |
|----------------------------|---|---|
| Lebensmittel               | 0,2076                                      | entspricht 1.999,2 m <sup>2</sup> (< 2.000 m <sup>2</sup> ) |
| Drogerie                   | 0,0830                                      | entspricht 799,3 m <sup>2</sup> (< 800 m <sup>2</sup> )     |
| zoologischer Bedarf        | 0,0623                                      | entspricht 599,9 m <sup>2</sup> (< 600 m <sup>2</sup> )     |
| Bekleidung                 | 0,1869                                      | entspricht 1.799,8 m <sup>2</sup> (< 1.800 m <sup>2</sup> ) |
| Schuhe                     | 0,0623                                      | entspricht 599,9 m <sup>2</sup> (< 600 m <sup>2</sup> )     |
| Sportartikel/-geräte       | 0,0726                                      | entspricht 699,1 m <sup>2</sup> (< 700 m <sup>2</sup> )     |
| Matratzen                  | 0,0311                                      | entspricht 299,4 m <sup>2</sup> (< 300 m <sup>2</sup> )     |
| Sonderposten               | 0,1557                                      | entspricht 1.499,4 m <sup>2</sup> (< 1.500 m <sup>2</sup> ) |
| Einzelhandels-Kleinfächern | 0,0311                                      | entspricht 299,4 m <sup>2</sup> (< 300 m <sup>2</sup> )     |

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geändert getend 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), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den

ObVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

**Verfahren**  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12.10.2018 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 32 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerinnensversammlung am 05.07.2018 erfolgt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2018 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und die Begründung haben vom 22.10.2018 bis 31.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 15.04.2019 zum 2. Entwurf erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 4 BauGB aufgefordert. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgt nicht.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Der 2. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 dem 3. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2019 über das Amtsblatt Nr. 29 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Der 3. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und die Begründung haben vom 08.01.2020 bis 07.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 3. Entwurf aufgefordert sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 in seiner Sitzung am 22.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich übereinstimmt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 15.04.2019 zum 2. Entwurf erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 4 BauGB aufgefordert. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgt nicht.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

**Landeshauptstadt Magdeburg**

Stadplanungsamt Magdeburg

DS0510/22/1

**5. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1**  
**SCHLACHTHOF im Teilbereich**

Stand: September 2022  
(geändert gemäß Änderungsantrag DS0510/22/1 des Stadtrats vom 20.04.2023)

