VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 8 "SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB MANSFELD FRIEDENSALLEE"

SATZUNG DER STADT MANSFELD ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.8 „SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB MANSFELD, FRIEDENSALLEE“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ….

die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee“ der Stadt Mansfeld

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 06.12.2021.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Mansfeld am 08.11.2019 erfolgt.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Mansfeld hat am … den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee“ mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet unter https://www.mansfeld.eu/buergerservice/bekanntmachungen.html veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Mansfeld ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am
   als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt der Stadt Mansfeld ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am in Kraft getreten.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Mansfeld, den

   Der Bürgermeister

Vermerk (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind
- die Planzeichnung (Teil A),
- die textlichen Festsetzungen (Teil B) und
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)

TEIL A
PLANZEICHNUNG

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

1.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu belegen. Dazu zählen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke sowie Tabakwaren.
- Zusätzlich allgemein zulässig:
  Zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik und Lagerräume sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Maximal zulässige Gebäudehöhe:
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 8 m über OK Gelände begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Gebäudeoberfläche. Unterer Bezugspunkt ist die geplante Höhe der Geländeoberfläche, die im Bereich der Zufahrt zum Kundenparkplatz bei 182,83 m ü. NHN liegt. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagen (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche 4. (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO):
Sind Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen beispielsweise eines Windfangs oder technisch bedingter Bauteile, wie Lüftungseinrichtungen o. ä., in geringfügigem Ausmaß zulässig.

4. 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)

4.1 Pflanzgebot (M1): Entwicklung einer Strauchpflanzung

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher aus überwiegend einheimischen Straucharten anzupflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) (Mittel- und Ostdeutsches Tief– und Hügelland). Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen.

Pflanzqualitäten
Sträucher mind.: 3xv. Str. / 3-5 Triebe / Höhe 60-100 cm

4.2 Erhalt raumprägender Einzelbäume:

Erhalt von besonders raumprägenden Bestandsbäumen gemäß Planeintrag.

4.3 Gehölzerhalt:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

4.4 Externe Kompensationsmaßnahmen:

Den bebaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

4.4.1 Anpflanzung von Obstbäumen entlang von Feldwegen
Entlang der Feldwege auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken werden im Abstand von 8 m insgesamt 228 Obstbäume gepflanzt.

- Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 14 (4.440 m²)
- Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 368/138 (5.646 m²)
- Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 128 (6.250 m²)
- Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 57/4 (4.325 m²)

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) (Mittel- und Ostdeutsches Tief– und Hügelland). Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Obstbäume sind gegenüber landwirtschaftlichen Flächen durch jeweils eine Reihe Holzpalisaden im Abstand von 1,50 m parallel zu den Baumreihen zu schützen. Pflöcke mit einem Durchmesser von mindestens 15 cm, Abstand der Pflöcke untereinander 1,20 m, Höhe der Pflöcke über dem Gelände 50 cm.

Die Neupflanzungen haben im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage zu erfolgen.

Pflanzqualitäten

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

4.4.2 Entsiegelungsmaßnahme, Flurstücke 278/77 und 279/77, Flur 3, Gemarkung Mansfeld

Abbruch von Gebäuden/Entsiegelung von 2 Flächen in der Lutherstraße 33/34, Stadt Mansfeld. Nach dem Abbruch der Gebäude wird auf den Flächen Scherrasen angesät

4.5 Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln
Um Konflikte mit den vorkommenden Brutvogelarten zu vermeiden, ist vor Beginn der Bauausführung eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Hinweise

Denkmalpflege und Archäologie

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

PLANZEICHEN

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)

SO EH	Sondergebiet, § 11 BauNVO Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
0,8	Grundflächenzahl
OK 8 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter (Bezugspunkte siehe textliche Festsetzung Pkt. 2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fussgängerbereich
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- private Grünflächen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

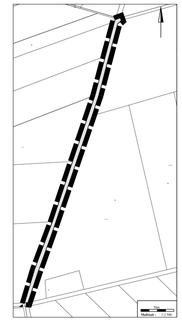
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

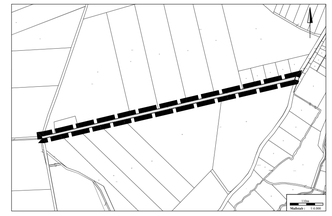
Planzeichen der Kartengrundlage
(auszugsweise und beispielhaft)

- Gebäude
- Böschung
- Baum
- 99.99 Höhenpunkt mit Höhentext
- Flurstücksgrenze
- 10/1 Flurstücksnummer

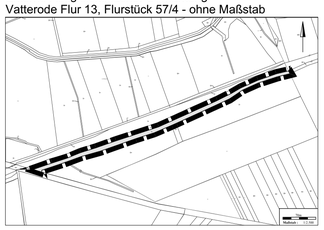
Externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 14 - ohne Maßstab



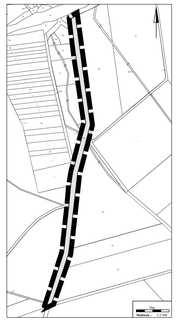
Externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 128 - ohne Maßstab



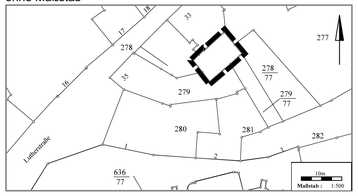
Externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Vatterode Flur 13, Flurstück 57/4 - ohne Maßstab



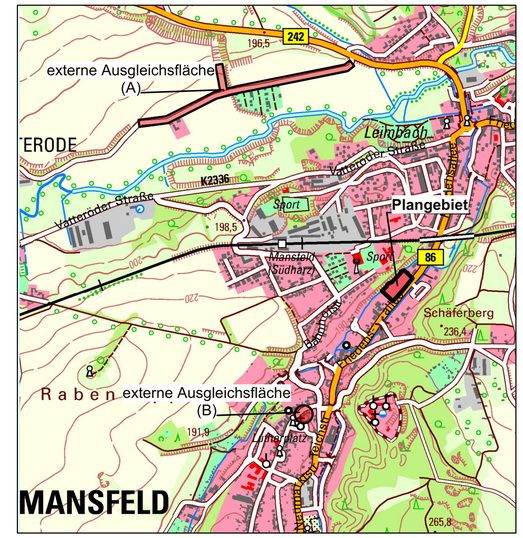
Externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 368/138 ohne Maßstab



Externe Ausgleichsfläche: Mansfeld, Lutherstraße 33/34 Gemarkung Mansfeld, Flur 3, Flurstücke 278/77 und 279/77 (z.T.) ohne Maßstab



LAGE IM RAUM



STADT MANSFELD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee"

Bauherr:	EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH Wittelsbacherallee 61 32427 Minden	Maßstab: 1 : 1 000
Planverfasser:	Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Entwurf März 2023