

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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 29.04.2024 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

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 06.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Mansfeld am 14.01.2022 erfolgt.
Mansfeld, den 30.04.2024
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Mansfeld hat am 17.04.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee“ mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Mansfeld, den 30.04.2024
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mansfeld, den 30.04.2024
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.05.2023 bis zum 26.06.2023 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 12.05.2023 im Amtsblatt der Stadt Mansfeld ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mansfeld, den 30.04.2024
Der Bürgermeister
- Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde zum Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Stand Januar 2024 eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Mansfeld, den 30.04.2024
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.04.2024 geprüft.
Mansfeld, den 30.04.2024
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.04.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.04.2024 gebilligt.
Mansfeld, den 30.04.2024
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Mansfeld, den 30.04.2024
Der Bürgermeister
- 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 10.05.2024 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 10.05.2024 in Kraft getreten.
Mansfeld, den 13.05.2024
Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege 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 13.05.2024
Der Bürgermeister

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
 - 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.
- 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.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 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.
- 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)**
 - 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 Gebietsseigere 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
 - Erhalt raumpprägender Einzelbäume:**
Erhalt von besonders raumpprägenden Bestandsbäumen gemäß Planeintrag.
 - Gehölzerhalt:**
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
 - 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)

PLANZEICHEN

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO; § 16 BauNVO)	
	Sondergebiet, § 11 BauNVO Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
	Grundflächenzahl
	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
	Höhenpunkt mit Höhentext
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietsseigere 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. Pföcke mit einem Durchmesser von mindestens 15 cm, Abstand der Pföcke untereinander 1,20 m, Höhe der Pföcke 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 Brutvögeln 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.

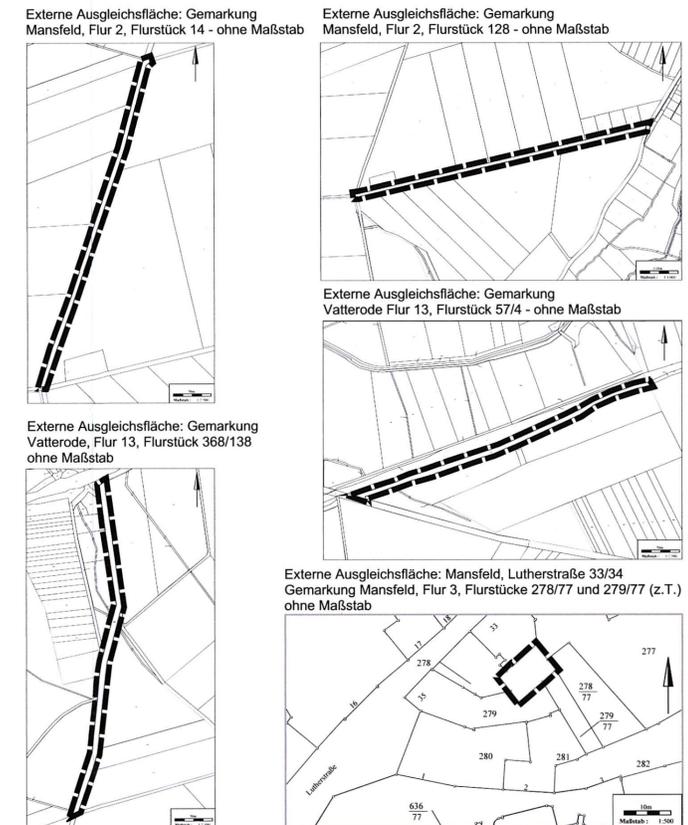
Hinweise

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.

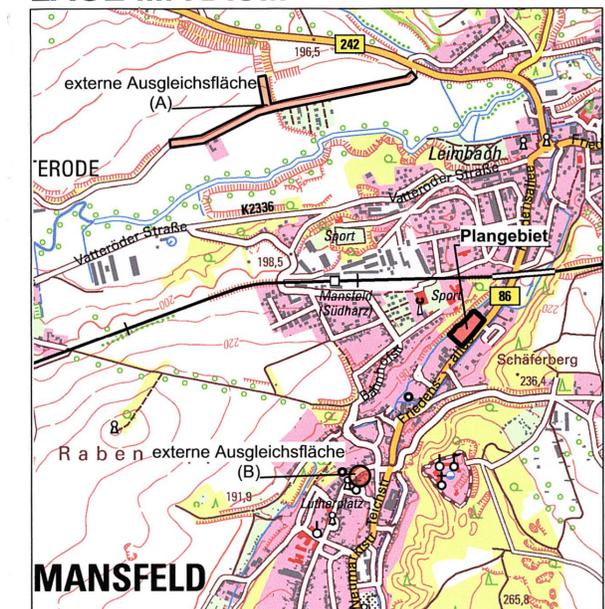
Das Plangebiet liegt in der Umgebung mehrerer Denkmale, die im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen sind:
Mansfelder Teich- und Grabensystem, Hüttengraben (Denkmal-ID: 094 65402)
Stadt Mansfeld, Friedensallee 66, VILLA (Denkmal-ID: 094 65366)
Stadt Mansfeld, Friedensallee 68, VILLA (Denkmal-ID: 094 65367)

Maßnahmen an Denkmälern und in deren Umgebungsbereich unterliegen grundsätzlich dem gesetzlichen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt. Begleitend zur Baumaßnahme muss entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege des Landes Sachsen-Anhalt durchgeführt werden (Sekundärerhaltung).

Kampfmittelbelastung
Kampfmittelbefunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, ist dies unverzüglich anzuzeigen.



LAGE IM RAUM



1. AUSFERTIGUNG

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:	Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Satzung Februar 2024

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)