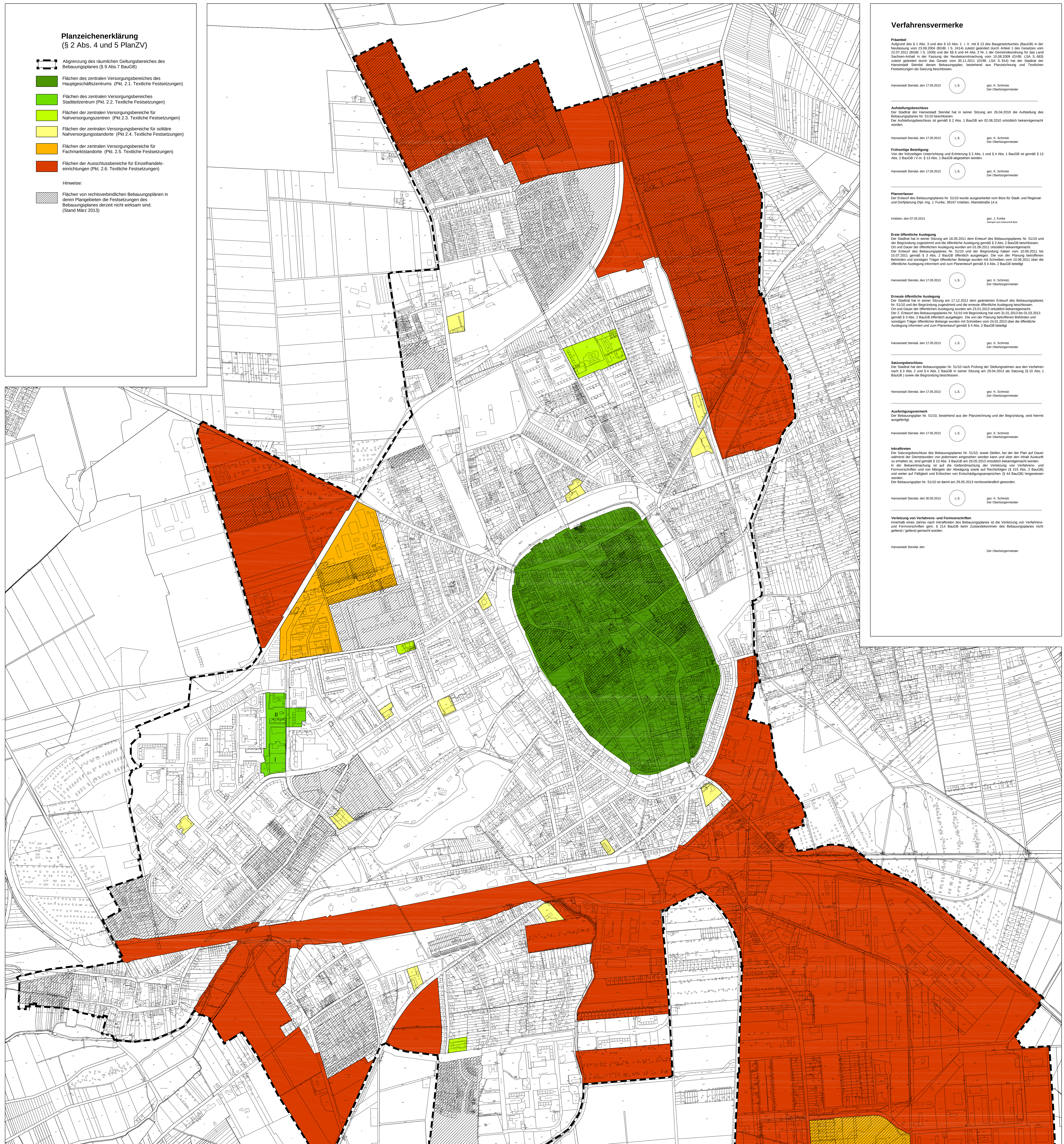
Planzeichenerklärung
(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Flächen des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptgeschäftszentrums (Pkt. 2.1. Textliche Festsetzungen)
- Flächen des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum (Pkt. 2.2. Textliche Festsetzungen)
- Flächen der zentralen Versorgungsbereiche für Nahversorgungszentren (Pkt 2.3. Textliche Festsetzungen)
- Flächen der zentralen Versorgungsbereiche für solitäre Nahversorgungsstandorte (Pkt 2.4. Textliche Festsetzungen)
- Flächen der zentralen Versorgungsbereiche für Fachmarktstandorte (Pkt. 2.5. Textliche Festsetzungen)
- Flächen der Ausschlussbereiche für Einzelhandelseinrichtungen (Pkt. 2.6. Textliche Festsetzungen)

Hinweise:

- Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in deren Plangebieten die Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht wirksam sind. (Stand März 2013)



Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i. V. mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814) hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hansestadt Stendal, den 17.05.2013 L.S. gez. K. Schmotz
Der Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 26.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/10 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Stendal, den 17.05.2013 L.S. gez. K. Schmotz
Der Oberbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB abgesehen worden.

Hansestadt Stendal, den 17.05.2013 L.S. gez. K. Schmotz
Der Oberbürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51/10 wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadt- und Regional- und Dorfplanung Dipl.-Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße 14 a

Irxleben, den 07.05.2013 gez. J. Funke
Stempel und Unterschrift Büro

Erste öffentliche Auslegung
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51/10 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51/10 und der Begründung haben vom 10.06.2011 bis 15.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und zum Planentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

Hansestadt Stendal, den 17.05.2013 L.S. gez. K. Schmotz
Der Oberbürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.12.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51/10 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51/10 mit Begründung hat vom 31.01.2013 bis 01.03.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und zum Planentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

Hansestadt Stendal, den 17.05.2013 L.S. gez. K. Schmotz
Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 51/10 nach Prüfung der Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hansestadt Stendal, den 17.05.2013 L.S. gez. K. Schmotz
Der Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan Nr. 51/10, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stendal, den 17.05.2013 L.S. gez. K. Schmotz
Der Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51/10, sowie Stellen, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 51/10 ist damit am 29.05.2013 rechtsverbindlich geworden.

Hansestadt Stendal, den 30.05.2013 L.S. gez. K. Schmotz
Der Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Hansestadt Stendal, den
Der Oberbürgermeister

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen- Anhalt
Gemeinde Stendal (Stadt)
Gemarkung Stendal
Fluren: verschiedene
Maßstab 1:5000
Stand der Planunterlage:12.2010
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
AZ: A18 - T 32179.10

Maßstab 1:5000

100 200 500

Textliche Festsetzungen

1. Sachlicher und Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches.
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der im Plangebiet befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erst mit dem Außerkrafttreten der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne wirksam werden.
Nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch wenn für sie in der Planzeichnung berücksichtigt worden.
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass der Bebauungsplan nicht für gewidmete Bahnanlagen gilt. Auf diesen Flächen tritt eine Wirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes erst mit ihrer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG ein

2. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

2.1. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für zentrale Versorgungsbereiche für das Hauptgeschäftszentrum Einzelhandelsbetriebe ohne Beschränkung allgemein zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Hauptgeschäftszentrum nur in den Kerngebieten zulässig.

2.2. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich - Stadtteilzentrum

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches - Stadtteilzentrum, auf der mit I bezeichneten Teilfläche ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 7000 m² zulässig ist. Auf den mit II bezeichneten Teilflächen sind Einkaufszentren bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 2500 m² zulässig. Im Rahmen der nach Satz 1 und Satz 2 zulässigen Einkaufszentren gelten die nachfolgend festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen:

a) Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Warensortimenten als Kernsortimente*:

Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel, Parfümerie

sind bis zu einer Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von 3500 m² im Teilbereich I und von 1500 m² im Teilbereich II allgemein zulässig.

b) Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden nicht zentrenrelevanten Warensortimenten als Kernsortimente*

Bettwaren und Matratzen,	Maschinen und Werkzeuge,
Bodenbeläge und Teppiche,	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel),
Bauelemente, Baustoffe,	Pflanzen und Sämereien,
Metallwaren, (Eisenwaren und Beschläge)	Rollläden und Markisen,
Elektroinstallationsmaterial,	Sanitärbedarf, Fliesen,
Elektrogroßgeräte	Tiere und Tiernahrung
Farben und sonstige Anstrichmittel,	Tapeten,
Fahrräder und -zubehör	sonstige baumarktspezifische Waren,
Gartenbedarf und Gartengeräte,	Brennstoffe,
Gartenmöbel und Polsterauflagen,	Gebrauchtwaren mit Ausnahme von
Kamine und Öfen,	Antiquitäten
Kraftfahrzeuge, Kraftwagenteile und -zubehör,	Wohnwagen, Wohnmobile und PKW-
Kraftstoffe und Schmieröle	Anhänger,

ohne Verkaufsflächenbeschränkung sind allgemein zulässig.

c) Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden zentrenrelevanten Warensortimenten als Kernsortimente*

Herren-, Damen und Kinderbekleidung,	Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Lederbekleidung, Berufsbekleidung,	Haushaltselektrokleingeräte (z.B. Toaster,
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren,	Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte,
Handarbeitswaren	Staubsauger, Bügeleisen, etc.)
Wäsche und Miederwaren, Bademoden,	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechn. Geräte,
Schuhe	Videokameras und Fotoartikel,
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	Telefone und -zubehör,
Glas, Porzellan, Feinkeramik,	Bild- und Tonträger,
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke,	Computer, -zubehör und Software
Haushaltwaren,	Orthopädische Artikel,
Geschenkartikel,	Sanitätsbedarf
Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel	Hörgeräte und Augenoptikartikel
Spielwaren,	Uhren, Schmuck
Hobby- und Bastelartikel,	Antiquitäten
Musikinstrumente und Zubehör,	Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe,	Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Sportartikel und -geräte,	Schnittblumen
Camping- und Outdoorartikel,	frei verkäufliche Arzeneimittel

sind bis zu einer Verkaufsfläche der vorstehenden Sortimente je Einzelhandelsbetrieb insgesamt von 1300 m² im Teilbereich I und von 800 m² im Teilbereich II allgemein zulässig. Die vorbezeichneten Sortimente sind auch als Randsortimente der unter a) oder b) angeführten Verkaufseinrichtungen nur bis zu einem Verkaufsflächenanteil der vorstehenden Sortimente je Einzelhandelsbetrieb insgesamt von 1300 m² im Teilbereich I und von 800 m² im Teilbereich II zulässig.

2.3. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Zentralen Versorgungsbereichen für Nahversorgungszentren

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche für Nahversorgungszentren Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2500 m² und Einzelhandelsbetriebe nur bis zur nachfolgend festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsfläche und mit den nachfolgenden Warensortimenten zulässig sind. Die nachfolgenden Beschränkungen gelten bei Einkaufszentren jeweils für den einzelnen Einzelhandelsbetrieb.

a) Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernwarensortimenten

Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel, Parfümerie

sind in den Nahversorgungszentren als Vollsortimenter* bis zu einer Verkaufsfläche von 1500 m² und als Discounter* bis zu einer Verkaufsfläche von 1000 m² allgemein zulässig.
Die vorstehende Flächenbegrenzung gilt für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb insgesamt einschließlich der unter b) und c) angeführten Sortimente.

b) Einzelhandelsbetriebe mit den in Punkt 2.2.b) bezeichneten nicht zentrenrelevanten Warensortimenten sind bis zu einer Verkaufsfläche für die vorstehenden Sortimente insgesamt von 800 m² je Einzelhandelsbetrieb allgemein zulässig. Dies gilt auch soweit die vorstehenden Sortimente als Randsortimente der unter a) angeführten Verkaufseinrichtungen geführt werden.

c) Einzelhandelsbetriebe mit in Pkt 2.2.c) bezeichneten zentrenrelevanten Warensortimenten sind in den Nahversorgungszentren allgemein bis zu einer Verkaufsfläche für die vorstehenden Sortimente insgesamt von 800 m² je Einzelhandelsbetrieb zulässig. Dies gilt auch soweit die vorstehenden Sortimente als Randsortimente der unter a) angeführten Verkaufseinrichtungen geführt werden.

2.4. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen der solitären Nahversorgungsstandorte

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche für solitäre Nahversorgungsstandorte nur Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten zulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernwarensortimenten

Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel, Parfümerie

sind bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² allgemein zulässig. Die vorstehende Flächenbegrenzung gilt für die jeweilige Einrichtung insgesamt einschließlich der unter b) und c) angeführten Sortimente.

b) Die in Punkt 2.2.b) bezeichneten nicht zentrenrelevanten Warensortimente sind nur als Randsortimente der unter a) bezeichneten Einzelhandelsbetriebe bis zu einem Verkaufsflächenanteil von insgesamt 400 m² je Einzelhandelsbetrieb allgemein zulässig.

c) Die in Pkt. 2.2.c) bezeichneten zentrenrelevanten Warensortimenten sind nur als Randsortimente der unter a) bezeichneten Einzelhandelsbetriebe bis zu einem Verkaufsflächenanteil von insgesamt 400 m² je Einzelhandelsbetrieb zulässig.

2.5. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Fachmarktzentren

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Fachmarktzentren nur Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten zulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit den in Pkt 2.2.b) bezeichneten nicht zentrenrelevanten Warensortimenten sind auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² allgemein zulässig.
Die in Pkt. 2.2.a) und 2.2.c) bezeichneten nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind nur als Randsortimente der vorbezeichneten Einzelhandelsbetriebe bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes zulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können:
- Kioske zur Versorgung der Beschäftigten bis 50 m² Verkaufsfläche

b) Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, dass Änderungen und geringfügige Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe, die nicht den vorstehenden Sortimentsvorgaben entsprechen ausnahmsweise dann zugelassen werden können, wenn ausschließlich die Fläche der unter a) angeführten Sortimente vergrößert wird.

2.6. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Ausschlussbereichen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ausschlussbereiche Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 15% der gesamten Geschossfläche eines Betriebes, maximal jedoch 400 m² einnimmt.
2. Der Verkauf an Endverbraucher in Großhandelsbetrieben mit den in Pkt. 2.2.b bezeichneten nicht zentrenrelevanten Sortimenten, soweit dieser einen Umsatzanteil von 25% des Großhandelsbetriebes nicht überschreitet.
3. Kioske zur Versorgung der Beschäftigten bis 50 m² Verkaufsfläche.
4. Der Verkauf von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen, Wohnmobilen und PKW-Anhängern,
5. Tankstellen

2.7. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Gebiete gem. Pkt 2.1. bis 2.6.

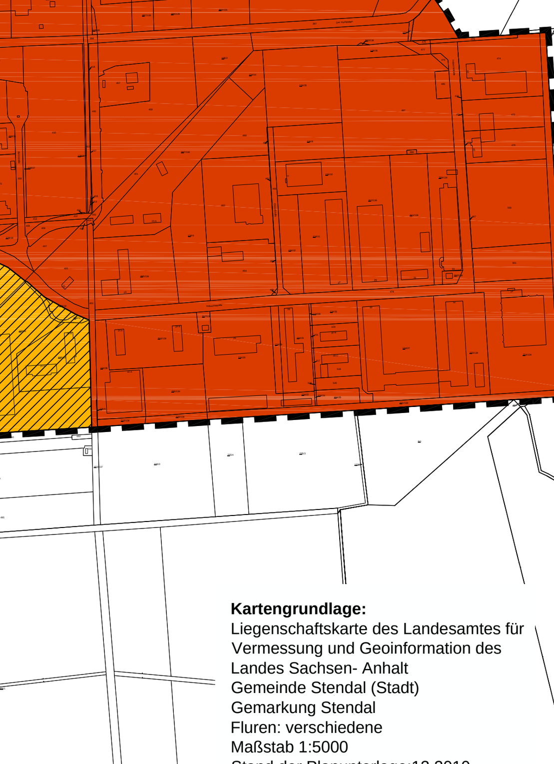
Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche für das Hauptgeschäftszentrum, für die Stadtteilzentren, für die Nahversorgungszentren, die solitären Nahversorgungsstandorte und für die Fachmarktzentren und ausserhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ausschlussbereiche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Pkt. 2.2.a nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² je Einzelhandelsbetrieb und mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Pkt. 2.2.c ebenfalls nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² je Einzelhandelsbetrieb zulässig sind.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der vorstehenden Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, wenn durch ein seitens der Stadt anerkanntes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung auszuschließen ist.

* Kernsortimente sind Sortimente, die insgesamt mehr als 50% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes einnehmen
* Vollsortimenter ist eine Betriebsform des Einzelhandels, die sich durch einen deutlich höheren Umfang des Sortiments vom Discounter unterscheidet. Vollsortimenter bieten in der Regel eine Sortimentsbreite von über 5000 Artikeln an.
* Discounter sind eine Vertriebsform des Einzelhandels mit geringer Sortimentsbreite, Discounter bieten in der Regel deutlich weniger als 5000 Artikel in ihrem ständigen Verkaufssortiment an.

Hansestadt Stendal

Bebauungsplan Nr. 51/10
"Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal"
Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Abschrift der Urschrift



Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen-Anhalt. Vervielfältigung mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA AZ: A18 - T 32179.10

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Tel 039204 911660 Fax 039204 911670 funke.stadtplanung@web.de