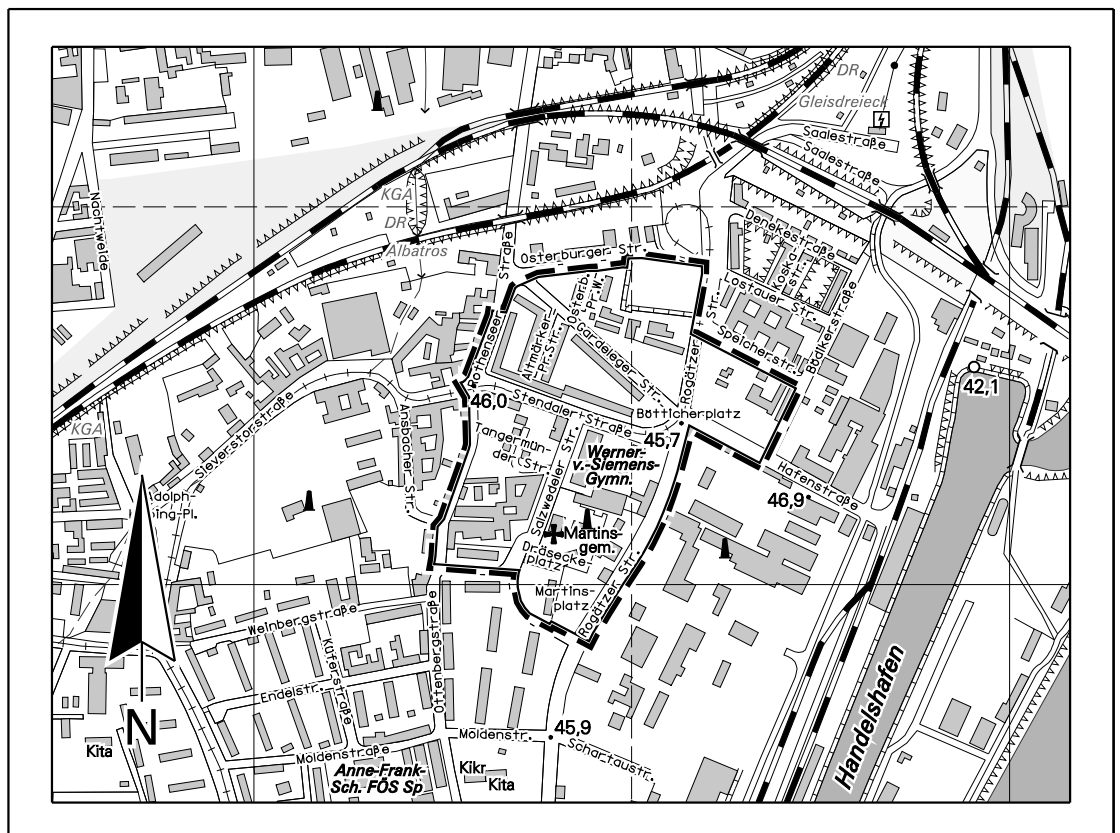


## Zusammenfassende Erklärung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4C

### STENDALER STRASSE

Stand: Juli 2012



Planverfasser:

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs-  
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH  
Calbische Straße 17  
39 122 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2012

# Zusammenfassende Erklärung

## 1.0 Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan neben der Begründung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin sind darzustellen:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2.0 Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Teilbereich Nr. 178- 4C soll der seit dem 04.02.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ in einem von drei Teilbereichen geändert werden. Die hier vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 – 4 „Rogätzer Straße“ Teilplan C

„Stendaler Straße“ beinhaltet die Änderung des Teilbereiches zwischen der Osterburger Straße

und der Speicherstraße im Norden, der Bödikerstraße, der Hafenstraße und der Rogätzer Straße

im Osten, der Salzwedeler Straße im Süden sowie der Ottenbergstraße und der Rothenseer Straße im Westen.

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes soll die städtebauliche Entwicklung dem aktuellen Bedarf im Teilbereich C angepasst werden.

Aufgrund des Erweiterungsbedarfes des Schulstandortes (Fläche Gemeinbedarf), einschließlich eines Schulsportplatzes, dem Wegfall des kirchlichen Kindergartens am bisherigen Standort sowie des veränderten Standortes für den Spielplatz mit Sicherung des Bolzplatzes und einer neu entstandenen Öffentlichen Grünfläche an der Rogätzer Straße, dem Martinsplatz, machte sich diese Teilbereichsänderung erforderlich.

Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 - 4 Teilplan C „Stendaler Straße“ ist daher die Anpassung der städtebaulichen Ordnung an die aktuellen Nutzungen und die Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich angepassten, bedarfsgerechten und umweltverträglichen Nachnutzung des Geländes. Art und Maß der baulichen Nutzung sind der vorhandenen und umgebenden Bebauung entsprechend festgesetzt worden.

## 3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Er ermöglicht bzw. ordnet die Wiedernutzung von brachliegenden innerstädtischen Flächen, die bereits gut erschlossen sind und entspricht somit einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Grundsätzlich entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen des sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Natur und Boden.

Die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 wurde für die Teilflächen A, B und C ein aktualisiertes Immissionsschutzgutachten erstellt. Darin werden auf Grundlage der aktuellen akustischen Situation (Verkehr und Gewerbe) Angaben zu Schallschutzmaßnahmen

abgeleitet und für gewerbliche Ansiedlungen die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) derart ermittelt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an den nächstgelegenen schützenswerten baulichen Nutzungen weitestgehend eingehalten werden.

Zur Berücksichtigung möglicher Emissionen wurden Maßnahmen zur Minimierung der Einwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebieten, in denen Wohnhäuser errichtet werden können formuliert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Im Plangebiet befindet sich die Altlastfläche „SKET-Hartverchromerei“ zwischen Salzwedeler Straße und Rogätzer Straße. Die Altlasten resultieren sowohl aus dem jahrzehntelangen Umgang mit Produkten der Hartverchromerei als auch aus einer Chromsäurehavarie im März 1989. Das kontaminierte Erdreich wurde bis auf den belasteten Boden unter dem Produktionsgebäude zu großen Teilen entsorgt. Nach den der Bodenschutzbehörde vorliegenden Werten von Gefährdungsabschätzungen (1992) und Beprobungen von Grundwasser ist nach wie vor anzunehmen, dass bei Hochwasser der Elbe und / oder Sickerwasser auch weiterhin Chrom aus dem Boden in das Grundwasser verfrachtet wird. Die im Bereich der Altlastenfläche vorhandenen Grundwassermessstellen Brunnen 1 bis 4 sind für weitere Grundwasseruntersuchungen als Überwachungseinrichtung vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten. Untersuchungen des ehemaligen Kindergartengeländes ergaben, dass dorthin keine Chromverfrachtung erfolgte.

Eine Kennzeichnung der Flächen ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im B-Plan vorgenommen worden. Die Kontaminationssituation ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Je nach geplanter Nutzung können Detailuntersuchungen zur Altlastsituation erforderlich werden, hierauf wurde im B-Plan hingewiesen.

Öffentlichen und private Stellflächen auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind deshalb nicht wasserdurchlässig, sondern mit einer Vollversiegelung zu bauen, damit Auswaschungen in das Grundwasser wirksam vermieden werden. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Die o.g. Maßnahmen wurden zum Schutz vor Kontaminationen in den B-Plan aufgenommen.

#### **4.0 Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Verfahren für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ wurde durch Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg am 10.03.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 17.06.2008 statt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eingegangene Anregungen und Hinweise wurden weitgehend bei der weiteren Planung übernommen.

Zahlreiche Hinweise und Anregungen wurden gegeben, die konkret die geplanten Festsetzungen betrafen, die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührten. Alle geäußerten Hinweise und Anregungen konnten problemlos in den Bebauungsplan oder die Begründung übernommen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 27.03.2009 bis zum 29.04.2009. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf geändert. Die wesentliche Änderung beinhaltete den Verzicht des Mischgebietes am Bötticherplatz zu Gunsten einer neuen öffentlichen Grünfläche.

Der geänderte 2. Entwurf wurde vom 22.01.2010 bis 22.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wurden Hinweise zum Plan und zur Begründung geäußert, die redaktioneller Art waren und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden konnten. Eine erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder der Bürger war nicht erforderlich, da in keinem Fall die Grundzüge der Planung berührt wurden.

## **5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß den Vorgaben übergeordneter Planungen und den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Magdeburg zur bevorzugten Nachnutzung innerstädtischer Flächen gegenüber der Flächenbeanspruchung im baurechtlichen Außenbereich ist das Gebiet für die vorgesehene Bebauung geeignet.

Die baulichen Nutzungen sind entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Schutzwürdigkeit gegenüber Immissionen und der verträglichen Einbindung in das Umfeld neu festgesetzt worden.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.