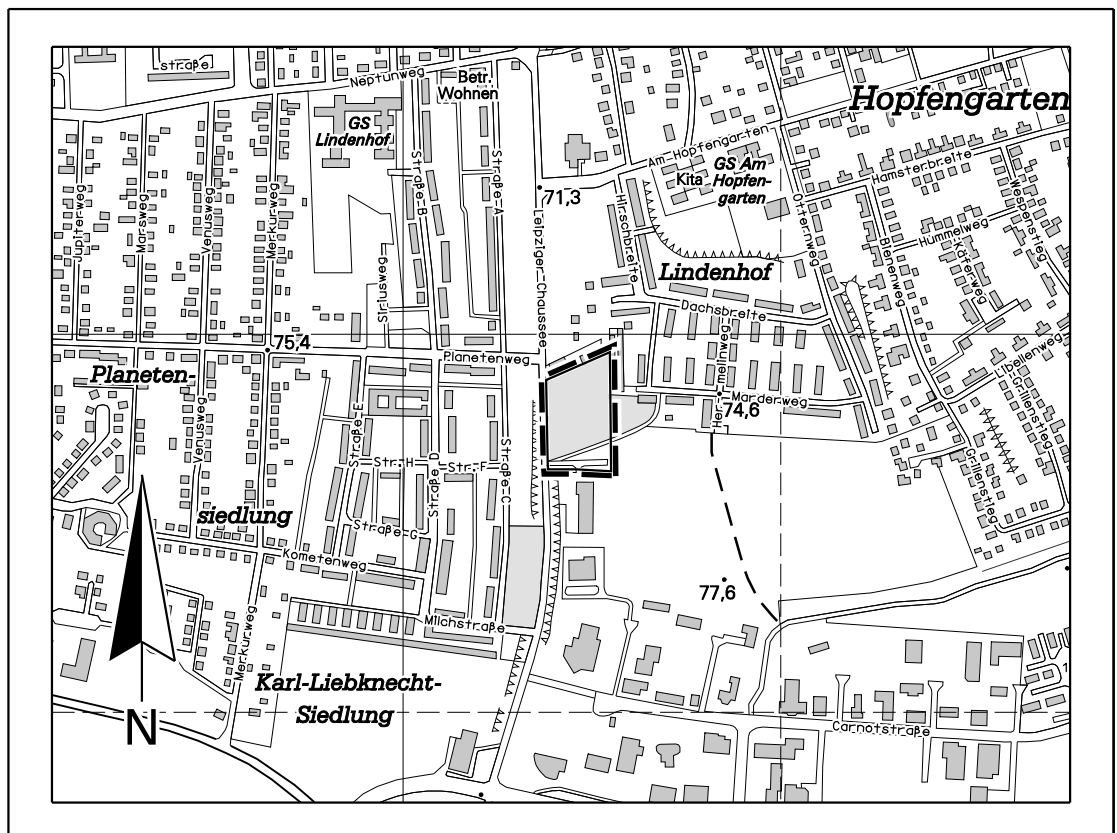


## Zusammenfassenden Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1

LINDENHOF

Stand: November 2012



Planverfasser:

ISP

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Halberstädter Straße 40a

39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2012

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 432 - 2.1 „Lindenhof“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung als Bekanntgabevorschrift beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **1 Ziele, Inhalt und Gegenstand des Bebauungsplanes**

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat auf Antrag des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers, der Sporkenbach Baukonzept GmbH, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 „Lindenhof“ aufgestellt. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 1,1 ha befindet sich im Stadtteil Reform im Süden von Magdeburg, östlich angrenzend an die Leipziger Chaussee. Eine entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Im westlichen Teil entlang der Leipziger Chaussee sollen Reihenhäuser errichtet werden, im östlichen Teil Einzelhäuser (Stadtvillen) vorgesehen. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung wurden entsprechend der umgebenden Bebauung gewählt. Weiter werden Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen, die an den Bestand anbinden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 „Lindenhof“ soll ein Beitrag zur Sicherstellung des steigenden Bedarfs an attraktivem Wohnraum in der Landeshauptstadt Magdeburg geleistet werden.

#### **2 Standortwahl, Entwicklungsprognose, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Seit der Schließung des „Lindenhof“ und dem nachfolgenden Abriss wurden mehrfach erfolglose Versuche unternommen, hier eine tragfähige Nachnutzung des Geländes zu etablieren. Das Grundstück 6005/2 befindet sich nun im Eigentum des Vorhabenträgers, dessen Interesse eine bauliche Entwicklung und Nutzung der Flächen ist.

Die geplante Bebauung entspricht der Ausweisung des Flächennutzungsplanes, der die vorbereitende Bauleitplanung und städtebauliche Zielstellung der Landeshauptstadt Magdeburg darstellt. Das Plangebiet für die vorgesehene Nutzung geeignet und entspricht den Planungsabsichten der Stadt.

Insofern bestehen hinsichtlich einer geplanten Nutzung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Alternativstandorte stehen für den Vorhabenträger nicht zur Disposition. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

#### **3 Entwicklungsgebot**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 „Lindenhof“ ist, wie auch das angrenzende Umfeld, im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Süden grenzen gewerbliche Bauflächen an. Die Leipziger Straße ist als Hauptnetzstraße dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach erfüllt.

## 4 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 „Lindenhof“ wurde am 16.09.2010 gefasst. Der Bebauungsplan wurde im regulären zweistufigen Verfahren gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB aufgestellt.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden die Öffentlichkeit am 16.03.2011 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.03.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Gleichzeitig wurden sie zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Hinweise und Einwände aus den eingegangenen Stellungnahmen haben nach entsprechender Prüfung Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden.

Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 25.05. bis 26.06.2012 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 24.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht aufgefordert.

Nach erneuter sachgerechter Abwägung der mit den eingegangenen Stellungnahmen vorgebrachten Einwände, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Satzungsexemplar erarbeitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 432-2.1 „Lindenhof“ wurde als Satzung beschlossen. Die Inkraftsetzung gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB erfolgt durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Nr. 2 und Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte nach dem Magdeburger Modell. Im Ergebnis sind Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt worden. Die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Das Ausgleichsdefizit wird durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ausgleichsmanagement der Stadt kompensiert. Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht sind derzeit nicht erkennbar.

Die Ergebnisse der Eingriffsregelung sowie die Aussagen zum Artenschutz, die auf Grundlage aktueller Erfassungen relevanter Artengruppen (Vögel, Fledermäuse) getroffen wurden, wurden im Umweltbericht berücksichtigt. Ebenso fanden die Ergebnisse eines Baugrundgutachtens Eingang in den Umweltbericht. Weitere Fachgutachten waren im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erstellen. Die genannten Unterlagen waren Gegenstand der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Minderung der Neuversiegelung, zum Schutz vor Emissionen und zur Begrünung im Geltungsbereich und auf externen Ausgleichsflächen festgesetzt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 0,47 ha, die nicht durch Entsiegelung ausgeglichen werden kann. Es wird eine kleine, innerstädtische gehölzbestandene Grünfläche in Anspruch genommen.

Dennoch konnte nach Einbeziehung aller Standortfaktoren und Vorbelastungen festgestellt werden, dass durch die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes bei Einhaltung aller Festsetzungen und Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 6 Abwägung

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 „Lindenhof“ wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung überwiegend bereits berücksichtigt waren.

Seitens der Öffentlichkeit wurden eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch keine abzuwägenden umweltrelevanten Hinweise und Anregungen beinhaltet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung / Minimierung der Umweltauswirkungen wurden, soweit geeignet, in den Bebauungsplan übernommen. Nachfolgend wird die Berücksichtigung der umweltrelevanten Hinweise dargelegt:

### Folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt:

Seitens der oberen Bodenschutzbehörde wurde angeregt zu prüfen, ob die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden nicht durch bodenschutzbezogene Maßnahmen kompensiert werden können. Der Anregung wurde gefolgt, jedoch konnten trotz intensiver Prüfung keine geeigneten Flächen für derartige Maßnahmen (Entsiegelung) gefunden werden. Die untere Bodenschutzbehörde hat der Planung zugestimmt.

Die obere Immissionsschutzbehörde regte an, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu prüfen. Die untere Immissionsschutzbehörde hat nach Prüfung der Unterlagen ihre Zustimmung erteilt.

Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffsbilanzierung überarbeitet. Die Baumreihe an der Zufahrt ATU wird nicht mehr angerechnet. Die nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgleichbaren Wertpunkte werden über das Ausgleichsflächenmanagement auf externen Flächen kompensiert.

### Folgende umweltrelevante Stellungnahmen waren bereits erfüllt:

Die obere Immissionsschutzbehörde regte an, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu prüfen. Die untere Immissionsschutzbehörde hat nach Prüfung der Unterlagen ihre Zustimmung erteilt.

### Folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurde nicht gefolgt:

Es liegen keine umweltrelevanten Stellungnahmen vor, denen nicht gefolgt wurde.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bleiben gewährleistet.

**Damit wird erklärt, dass die Stadt Magdeburg im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach sachgerechter Abwägung berücksichtigt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 „Lindenhof“ in der vorliegenden Fassung beschlossen hat.**