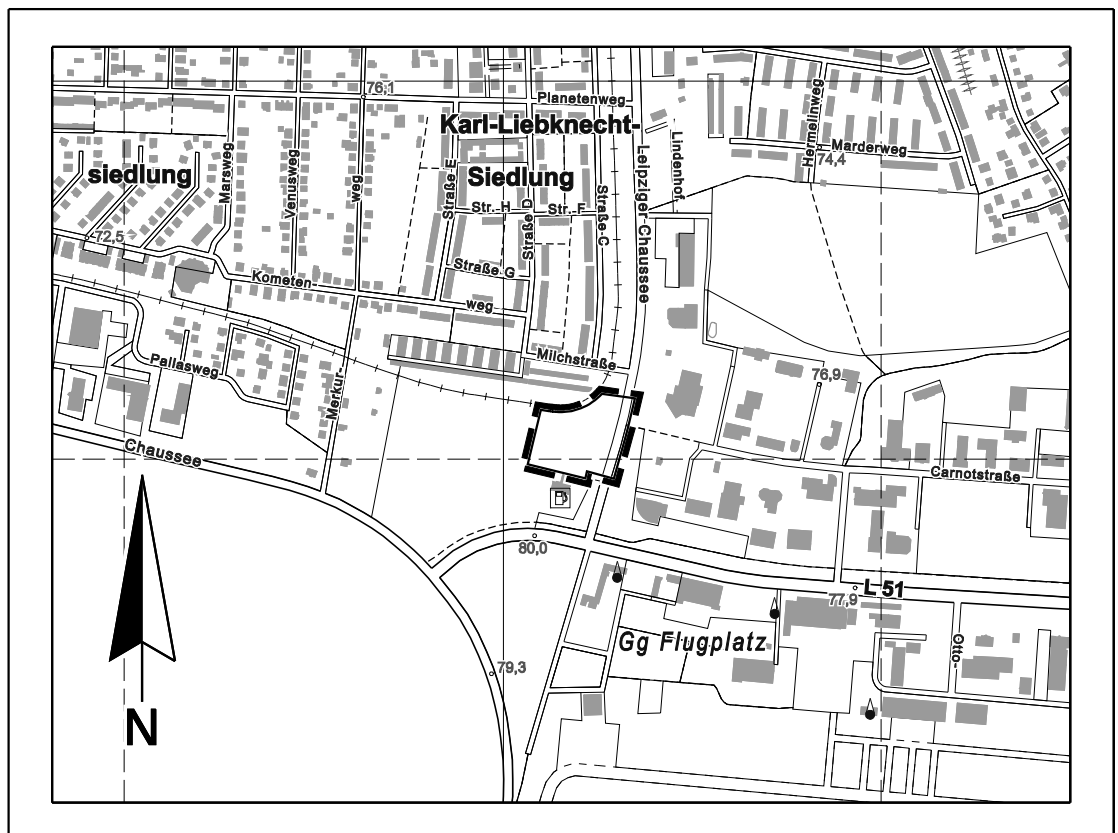


Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 LEIPZIGER CHAUSSEE/ SÜDLICH KARL-LIEBKNECHT-SIEDLUNG

Stand: Januar 2015



Planverfasser:

ARC architekturconcept GmbH

Zum Dornfelsen 1

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 12/2014

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beabsichtigt auf einer Teilfläche der Gemarkung Magdeburg Flur 611 des Flurstückes 10204 die Zusammenlegung der Magdeburger Geschäftsstelle der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk THW und ihres Ortsverbandes um eine Bündelung ihrer Arbeitskapazität und -kräfte zu erreichen.

Das Flurstück mit ca. 3,4 ha wird z.Zt. als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Da somit das Gelände nicht im Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB steht wird ein Planungsbedarf ausgelöst.

Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes wird mit 0,85 ha so eng wie möglich entsprechend dem Bedarfsplan des THW ausfallen. Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Das Vorhabengebiet liegt städtebaulich gut situiert am Hauptstraßennetz incl. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die neu geplante Straßenbahntrasse in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Plangebiet ist von gewerblichen Nutzungen umgeben, so dass auf Wohnbereiche, die weit genug entfernt liegen, keine lärmbedingten Belästigungen auftreten werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

In der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen des Umweltberichtes Beeinträchtigungen der Schutzgüter betrachtet und bewertet. Hieraus ergab sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft gering ist und durch die festgesetzten Maßnahmen vor Ort ausgeglichen werden können.

Die zur Nutzung vorgesehenen Flächen des Plangebietes werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Stadtbild durch Neupflanzungen ab.

Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes dienen vorrangig einer Erhaltung des Landschaftsbildes sowie der Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Maßnahmen sind in ausführlicher Form in den Anlagen zum Umweltbericht enthalten.

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen in Geltungsbereich ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Vorhabens geknüpft (Fertigstellung innerhalb von einem Jahr nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der Ausgleichswirkung zu verhindern.

Um die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung der festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft sicherzustellen, werden zudem Pflege und ggf. Ersatz für abgängige Gehölze geregelt.

Die Maßnahmen der Grünordnung werden durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich. Damit ist deren Umsetzung gesichert.

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung“

Der Immissionsschutz spielte im Planverfahren eine große Rolle und wurde auch durch eine Schallschutztechnischen Untersuchung incl. deren Nachprüfung intensiv betrachtet .
Nach Realisierung der Planung sowie Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der entsprechenden Kompensation des Punktedefizits verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.04.2012 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee / südlich Karl-Liebknecht Siedlung" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 11.05.2012 über das Amtsblatt Nr. 19 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 17.04.2013.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.11.2012 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 21.02.2014 gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.01.2014 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 428-5.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2014 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 28.02.2014 bis 28.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

3.3 Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

3.4 Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 428-5.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung“**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee / südlich Karl-Liebknecht-Siedlung" ist damit in Kraft getreten.

4. Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren

4.1 gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB gingen Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein.

Alle geäußerten Hinweise und Anregungen konnten problemlos in den Bebauungsplan oder die Begründung übernommen werden.

Die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung und die daraus resultierenden technischen Anforderungen an die nicht mögliche Versickerung des anfallenden Regenwasser sind als Festsetzung aufgenommen und in der Begründung dargelegt.

Ein Bürger informierte sich in der Bürgerversammlung. Ihm wurde im weiteren Verfahren die Einsichtnahme in das schalltechnische Gutachten im Stadtplanungsamt angeboten. Weiterhin unterbreitete das Stadtplanungsamt das Angebot zu einer Terminvereinbarung mit dem Umweltamt. Es konnte jedoch davon ausgegangen werden, dass keine abzuwägenden umweltrelevanten Hinweise und Anregungen vorherrschen.

Im weiteren Planverfahren wurde der Immissionsschutz intensiv geprüft

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.

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.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß §§ 3 (2) / 4 (3) BauGB, Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Bestandteil ist die Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft anhand des „Sachsen-Anhalt-Modells“. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter konnte im Vergleich mit den Auswirkungen der Planung kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die meisten Landschaftsfaktoren festgestellt werden. Die erheblich negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung können durch die festgesetzten Maßnahmen als kompensiert angesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme von einem Bürger ein, der jedoch nicht gefolgt wird.

Zu Punkt 1 zur Veröffentlichung :

Die Veröffentlichung erfolgt im Rahmen der Vorgaben der Stadt Magdeburg, wo der Ortsbezug

**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung“**

stets im Vordergrund steht. Die Bürger können dadurch sofort feststellen, ob die Planung ihr unmittelbares Umfeld betrifft. Das Planziel selbst kann der Drucksache entnommen werden. Bauleitplanverfahren werden immer in öffentlichen Sitzungen behandelt, deren Tagesordnung (Drucksachen einschließlich Anlagen) ebenfalls öffentlich zugänglich ist. Somit kann nicht von einer bewussten Verschleierung ausgegangen werden.

Zu Punkt 2 und 3 zur Lärmsituation:

Hierzu gibt es eine ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallschutz Magdeburg, die nach einer Prüfung durch die Unteren Immissionschutzbehörde bestätigt wurde.

Die in der Einwendung angesprochenen vorhandenen Lärmquellen Verkehrslärm (Straße und Straßenbahn), steigende Fluglärmbelastungen insbesondere in den letzten beiden Jahren (auch durch Bodenschall), sowie eine Zunahme der Lärmbelastung durch einen möglichen Flugplatzneubau finden aus zweierlei Gründen keine Berücksichtigung im schalltechnischen Gutachten. Das ist zum einen, dass die benannten Lärmquellen **außerhalb** des Geltungsbereichs des B-Plans liegen und andererseits, dass es sich bei den benannten Geräuschquellen nicht um Gewerbegeräusche sondern um Fluglärm bzw. Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen handelt, die **nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm** fallen.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand (hier vorgeschlagen an der westlichen Plangrenze zur Wohnbebauung hin) verursacht bekanntermaßen Kosten, die vom Verursacher gesetzlich unzulässiger Geräuschemissionen zu tragen sind. Da vorliegend, wie unter Punkt 2. ausgeführt, durch das BV **keine** unzulässigen Geräuschemissionen erzeugt werden, gibt es keine gesetzliche Handhabe den Bauherrn zur Errichtung einer Lärmschutzwand zu verpflichten und die diesbezüglichen Kosten zu übernehmen.

Zu Punkt 4 zur Standortwahl:

Die Frage nach Alternativstandorten wurde bereits im Rahmen der Behandlung der Drucksache für die Einleitung des Satzungsverfahrens gestellt. Die BIMA wurde um die Prüfung anderer Standorte für das Vorhaben, auch im unmittelbaren Umfeld, ersucht. Das Ergebnis wurde der Verwaltung schriftlich mitgeteilt. Die Begründung der Entscheidung für die Beibehaltung des beantragten Standortes fand Eingang in die Diskussion des Stadtrates. Der Stadtrat beschloss daraufhin mehrheitlich die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die Fläche an der Leipziger Chaussee.

Von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen geäußert, die die Grundzüge der Planung berührt hätten.

Es wurden lediglich Hinweise zum Plan und zur Begründung geäußert, die redaktioneller Art waren und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden konnten. Hierzu gehören die Einpflegungen der Leitungsrechte zugunsten der SWM GmbH.

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.

Alle weiteren vorgetragenen Anregungen wurden bewertet und abgewogen, mit dem Ergebnis, dass sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

4. Planungsalternativen

Der Plan wurde entsprechend den Erfordernissen des späteren Nutzers entwickelt. Aber bei der Entwicklung der Planung wurde die bestehende verkehrliche Situation und der

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung“

Baumbestand beachtet und im Plan berücksichtigt.

Weiterhin wurden Alternativgrundstück in unmittelbarer Nähe untersucht, die aber den Nutzungsbedarf des THW in keiner Weise erfüllten.

Das Grundstück ist im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA. Auf Grund einer umfangreichen Standortanalyse hinsichtlich Umfeld, Größe, verkehrliche Erschließung incl. Anbindung an den öffentliche Nahverkehr und Kosten hinsichtlich Baufeldfreimachung und Grundstückserwerb konnte nur dieses Grundstück die wesentlichen Anforderungen an die Lage erfüllen. Für die Ausweisung des THW an dieser Stelle spricht die verkehrsgünstige Lage an einer Ausfallstraße am Stadtrand sowie der kurze Weg zu Autobahn und die nahe Anbindung an Bus und Straßenbahn, aber mit ausreichenden Abstand zu einer Wohnbebauung.

Auch die Lage in erster Reihe um eine gute Sichtbarkeit für die Außenwirksamkeit zu erhalten, ist für das THW maßgeblich, da das THW von freiwilligen Helfern im Ehrenamt lebt, die somit beworben werden können.

Ferner kann der Flächenbedarf des THW von ca. 8.000, qm (mit Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) an diesem Standort nahezu perfekt befriedigt werden.

Weiterhin ist dieses Flurstückes stark vorbelastet durch den bereits im Norden erfolgten Eingriff für die neue Straßenbahntrasse. Die so entstandene straßenseitige Restfläche wurde somit bereits im Vorfeld für die landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend unbrauchbar.

Das THW nutzt somit die dadurch zwischen Tankstelle und Straßenbahn entstandene Splitterfläche als Lückenschluss an der „Leipziger Chaussee“.

Wernigerode, 27.Januar 2015
ARC architekturkonzept

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebnecht-Siedlung“

ARC architekturkonzept