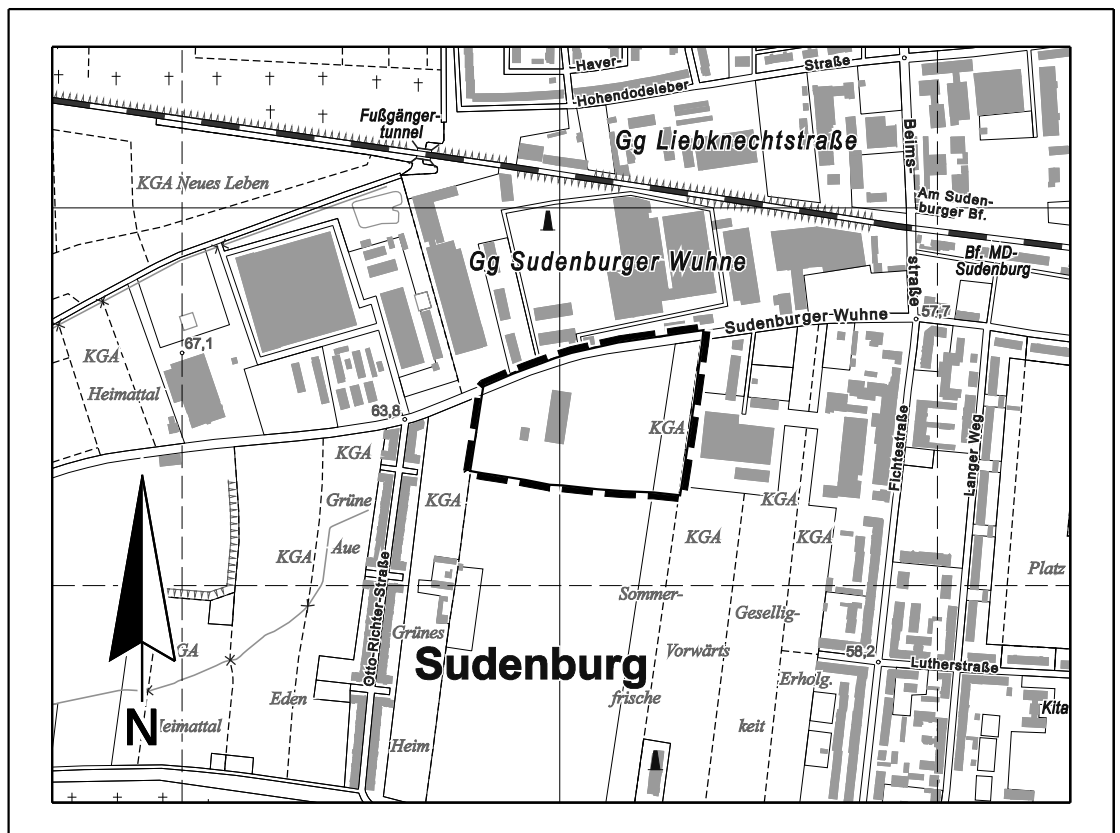


## Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 362-3.1

### SUDENBURGER WUHNE SÜDSEITE

Stand: Januar 2015



Planverfasser:

Ingenieurbüro

Lange & Jürries

Karl-Schurz-Straße 1

39 114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 01/2015

## Zusammenfassende Erklärung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Sudenburg. Die ca. 4,7 ha große Fläche liegt auf der Südseite der Sudenburger Wuhne. Östlich des Geltungsbereichs sind Gewerbeflächen vorhanden, die bis an die Fichtestraße heranreichen, wo der dicht bebaute, städtisch geprägte Bereich der Sudenburg beginnt. Im Süden erstrecken sich umfangreiche Kleingartenanlagen und Ackerflächen. In westliche Richtung schließen sich Kleingärten und die Otto-Richter-Straße mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung an. Das Gelände nördliche der Sudenburger Wuhne ist rein gewerblich genutzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Gewerbebrache (ca. ein Drittel der Fläche), landwirtschaftlich genutztes Gelände und einen Streifen mit Kleingärten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und Grünfläche (Kleingärten) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Ziel ist die Erweiterung eines vorhandenen Betriebsstandortes. Auf dem Gelände ist die Errichtung einer Halle unter Einbeziehung eines bestehenden Baukörpers, die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie einer Kranbahn geplant. Für diese Anlagen werden Baufelder festgesetzt die durch Baugrenzen bestimmt sind. Das Vorhabengrundstück weist eine Grundflächenzahl von 0,85 auf. Der hohe Versiegelungsgrad resultiert aus der beabsichtigten Nutzung der Flächen als Fertigungs- und Logistikstandort. Für diese Funktionen sind umfangreiche Bewegungs- und Lagerflächen erforderlich.

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zum Schutz der westlich angrenzenden Nutzungen (Kleingärten, Wohnbebauung) enthält die Planung Festsetzungen für Emissionskontingente.

An der westlichen und der südlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Vegetationsflächen mit Gehölzbestand. Dieser Bestand wird durch entsprechende Festsetzungen geschützt (Festsetzung von Einzelbäumen sowie von Pflanzflächen). Außerdem wird in diesen Bereichen der Bestand durch Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt. Damit wird das Landschaftsbild zum südlich angrenzenden Acker aufgewertet und durch eine Unterpflanzung der zu pflanzenden Bäume mit Sträuchern ein teilweiser Ersatz für den durch das Vorhaben vernichteten Lebensraum gebüschbrütender Vögel geschaffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft den der vorhabenbezogenen B-Plan vorbereitet wurde auf der Grundlage des Modells Sachsen-Anhalt ermittelt. Die Kompensation kann nur in geringem Umfang am Standort erfolgen. Der überwiegende Anteil wird extern im Rahmen des Ökopoolprojektes „Umflutau Pechau“ erbracht.

Alternativen, d. h. Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb an anderer Stelle bestehen nicht. Das Gelände auf der Nordseite der Sudenburger Wuhne ist bereits vollständig ausgenutzt. Es wird im Norden durch eine Bahnstrecke und im Osten durch eine Verkehrsstraße begrenzt. Im Westen schließen sich weitere Gewerbebetriebe an. Eine erste notwendige Erweiterung konnte nur durch den Erwerb von bereits bebauten Flächen südlich der Sudenburger Wuhne realisiert werden. An diesem südlichen Standort besteht für die Anlage weiterer Betriebsflächen nur die Möglichkeit der Ausdehnung in südliche oder

westliche Richtung, da die Grundstücke im Osten, außer einem schmalen Geländestreifen (Kleingärten), bebaut sind. Die Erweiterung nach Süden hätte einen massiven Eingriff in großflächige Kleingartenanlagen zur Folge. Bei der Erweiterung nach Westen wird zwar auch Ackerland in Anspruch genommen, ein Teil des Erweiterungsgebietes ist aber bereits bebaut bzw. versiegelt. Außerdem liegt die Fläche an der Sudenburger Wuhne. Das Plangebiet stellt somit die Vorzugslösung dar, da der Eingriff in Natur und Landschaft geringer ist als bei einer Erweiterung nach Süden und bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) genutzt werden können.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht niedergelegt sind. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind erfolgt. Das Abwägungsmaterial wurde zusammengestellt.