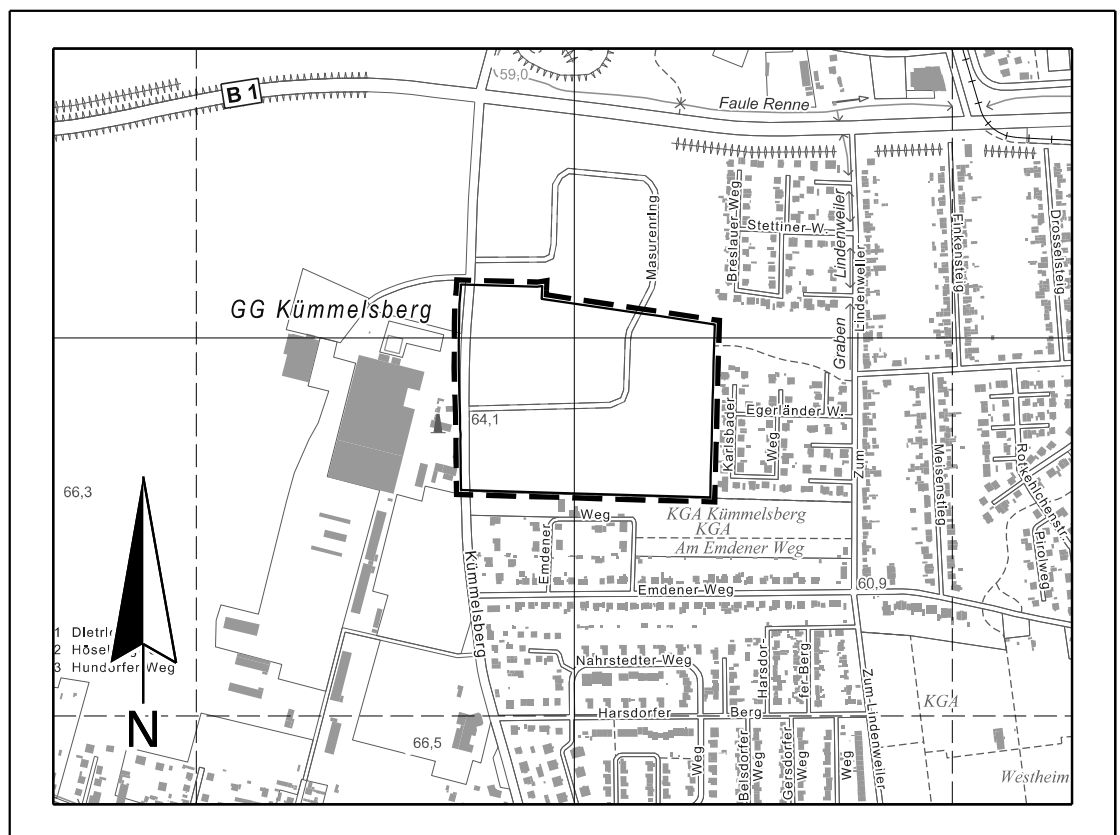


## Zusammenfassende Erklärung zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 301-1

KÜMMELSBERG-OSTSEITE, im Teilbereich

Stand: Oktober 2016



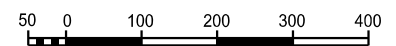
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2016

## **Zusammenfassende Erklärung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“**

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 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.

### **Ziele, Inhalte und Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ost“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stadtfeld West und umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.

Der Geltungsbereich ist Teil des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“, somit besteht planungsrechtlich bereits ein verbindliches Baurecht. Anlass für die Aufstellung der B-Plan-Änderung war die Tatsache, dass die aus den 90er Jahren stammenden Festsetzungen und Planinhalte nicht mehr dem aktuellen Bedarf einer Baulandentwicklung entsprachen und mit einer Planrealisierung ohne B-Plan-Änderung nicht zu rechnen war.

Durch die Bebauungsplanänderung wird Baurecht für eine Einfamilienhausbebauung hergestellt. Damit wird die südlich und östlich bestehende Siedlungsstruktur fortgesetzt und eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

Im Änderungsbereich wird die Nutzungsart von Misch- und Gewerbegebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert, um dem realen Bedarf nach kleinteiligem Wohnbauland zu entsprechen. Gleichzeitig wird die Erschließung der neuen baulichen Nutzung angepasst. Der Grünzug bleibt bestehen und dient als fußläufige Verbindung zu den bestehenden Wohngebieten.

### **Verfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 09.07.2015 die 6. Änderung des B-Planes Nr. 301-1 im Teilbereich. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 23 am 31.07.2015 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als Bürgerversammlung durchgeführt am 26.01.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 21.12.2015 mit einer Frist zur Stellungnahme bis zum 08.02.2016. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahme führte zu Anpassungen und Ergänzungen der B-Plan-Änderung, die mit einer Zwischenabwägung zur Beschlussfassung gebracht wurden am 16.06.2016. Der Entwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 11.07. – 11.08.2016. Aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde dieser im östlichsten Baufeld geringfügig geändert, zum so erstellten 2. Entwurf des B-Planes wurde keine Beschlussfassung durch den Stadtrat durchgeführt, sondern es erfolgte eine Direktbeteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB. Diese wurde durchgeführt vom 14.09. bis zum 30.09.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 07.09. bis zum 12.10.2016.

Das Änderungsverfahren des B-Planes wird mit den Beschlüssen zur Abwägung und zur Satzung beendet.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative bestand in der Aufrechterhaltung der Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Damit verbunden wäre weiterhin eine nicht zu erwartende Planrealisierung. Die Änderung der Planungsziele hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung ist städtebaulich nicht vertretbar aufgrund der im Umfeld vorherrschenden Wohnnutzung. Außerdem besteht kein Bedarf nach weiteren größeren Gewerbeflächen, da in anderen Bereichen der Landeshauptstadt Magdeburg ein ausreichendes Angebot für Ansiedlungen von

Gewerbebetrieben besteht. Eine Beibehaltung der Ackernutzung und gänzliche Aufhebung des Baurechts würde dem kontinuierlichen Bedarf nach Grundstücken für den Eigenheimbau widersprechen und außerdem zu Entschädigungsansprüchen der betroffenen Grundstückseigentümer führen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr. 2 Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden teilweise Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes ist für die B-Plan-Änderung nicht beachtlich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft durch den vorliegenden rechtsverbindlichen B-Plan zu. Der rechtskräftige Bebauungsplan 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ setzt bereits Baurecht fest. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Deshalb wurde auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie eine Bewertung und Berechnung der Eingriffe gemäß B-Plan-Festsetzungen verzichtet.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in die Planänderung eingearbeitet.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden angepasst und wirken lokalklimatisch ausgleichend, die Anforderungen des aktuellen Klimagutachtens wurden beachtet. Das Ortsbild wird durch die vorgesehenen Pflanzbindungen sowie die Verlängerung des öffentlichen Grünzuges bis zur Straße Kümmelsberg aufgewertet. Das geplante Wohngebiet wird sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen. Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Erhebliche neue Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

### **Abwägung, Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplaneses Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ost“ eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen wurden geprüft. Die einzelnen Sachverhalte und jeweils berührten Belange wurden unter Beteiligung der Fachämter der Stadt sowie einzelner Behörden umfassend untersucht. Die Belange wurden, soweit erforderlich, sachgerecht abgewogen und jeweilige Abwägungsvorschläge unterbreitet. Notwendige Änderungen und Ergänzungen sind in das Satzungsexemplar eingearbeitet

Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht ein Wohngebiet, in welchem gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind, es sind keine 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.