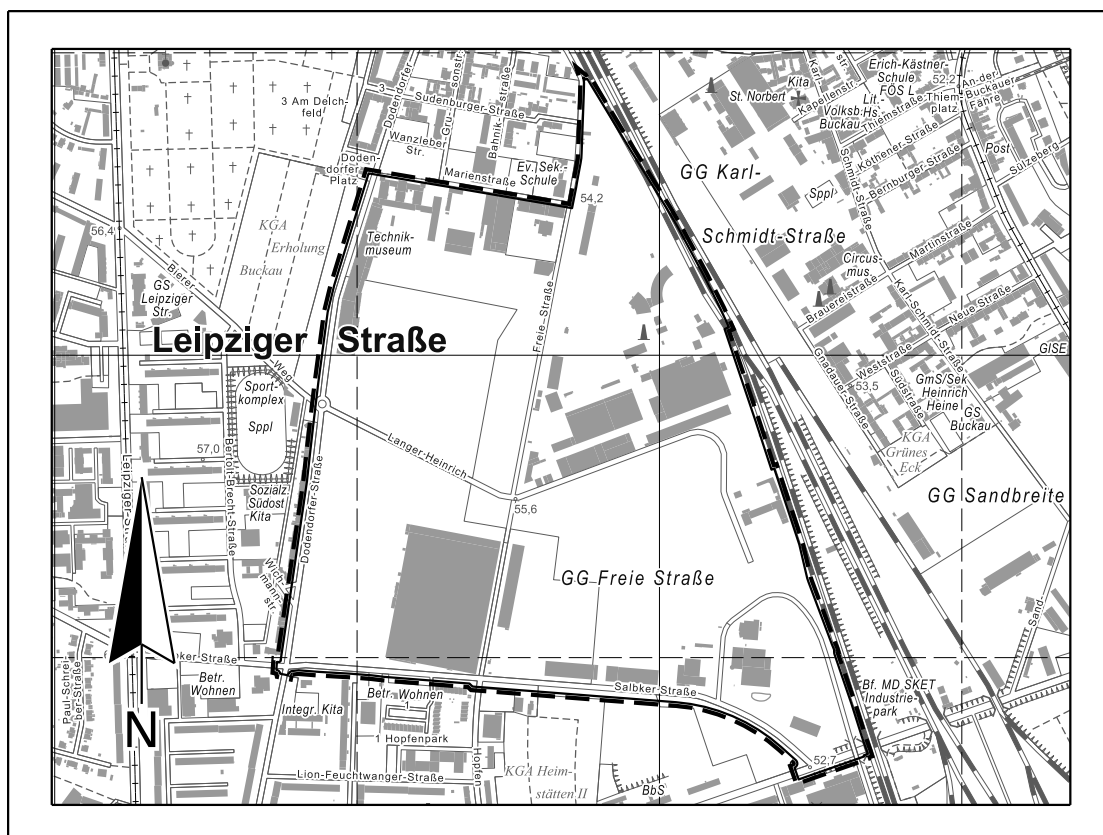


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 410-4 INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET LANGER HEINRICH

Stand: Januar 2019



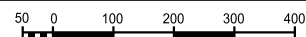
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2019

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 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.

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage südlich der Innenstadt im Stadtteil Leipziger Straße. Im Osten wird das Plangebiet direkt vom Streckennetz der Deutschen Bahn AG tangiert. Es besitzt eine Größe von ca. 65 ha.

Das Areal umfasst ein ehemals historisch gewachsenes großflächiges Industriegebiet. Veränderte wirtschaftspolitische Bedingungen führten zum Zusammenbruch der industriellen Nutzung und hinterließen Leerstand von immensem Ausmaß. Eine Initiative zur Nachnutzung des Areals führte bereits 1993 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410-1 „Nordareal SKET/ Insel“, der 1995 als Satzung beschlossen wurde. Letztlich stellte sich aber das seinerzeit entwickelte Nutzungskonzept mit einem Mix aus Gewerbe, Industrie, Mischgebieten sowie allgemeinen und besonderen Wohngebieten als nicht vermarktbar heraus. Das Gelände präsentiert sich zum heutigen Zeitpunkt größtenteils als beräumt, nur einzelne Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind noch vorhanden.

Ausgelöst durch die Erweiterungsabsichten eines im Umfeld ansässigen Unternehmens auf Teilflächen des Plangebietes ist eine ganzheitliche Betrachtung des Areals vorzunehmen. Die Revitalisierung des Gewerbe- und Industriestandortes steht heute veränderten städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen gegenüber.

In Abhängigkeit von der Lage beziehungsweise Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen, sollen die geplanten Baufelder überwiegend als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO entwickelt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst einen gewerblich industriellen Altstandort sowie in einigen Bereichen ehemals bahngenuzte Flächen. Das Planungsziel beinhaltet die Revitalisierung der gewerblich industriellen Nutzung, somit stellt das Gebiet eine Konversionsfläche dar, für welche die Ausnahmeregelung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gilt. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde ein Umweltbericht erstellt (Anhang I der Begründung). In diesem Zusammenhang wurden folgende Untersuchungen vorgenommen:

- Biototypen- und Nutzungstypenkartierung
- Baumkartierung
- Kartierung der Brutvögel
- Erfassung von Herpeten (Amphibien/ Reptilien)
- Erfassung von Fledermäusen
- Schalltechnische Untersuchung

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die voraussichtlich durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen reduziert:

Eine wesentliche Minimierungsmaßnahme ist die Standortwahl innerhalb einer zentralen gut erschlossenen Lage. Der Geltungsbereich umfasst eine innerstädtische Industriebrache, welche aufgrund der Bodenkontamination und des geringen Bewuchses eine nur eingeschränkte Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufweist.

Das Vorhaben steht grundsätzlich in Konformität mit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung. Es entspricht den Zielsetzungen, in den bereits bestehenden Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen den Bestand zu sichern, auszubauen bzw. gewerbliche Betriebe anzusiedeln.

Aufgrund der Lage innerhalb des eines gewachsenen Gebietes können die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen genutzt werden.

Artenschutz

Es wurde die Betroffenheit einer besonders geschützten Vogelart (Steinschmätzer) festgestellt. Hierfür wurde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Stadtgebietes in Form von Gabionen geschaffen.

Der im Plangebiet vorhanden Gebäudebestand eignet sich grundsätzlich als Lebensraum für Fledermäuse. Vor jedem Eingriff in den Gebäudebestand ist eine konkrete Untersuchung auf das Vorkommen geschützter Fledermausarten vorzunehmen.

Baumschutz

Im Rahmen der Baumkartierung wurden eine Gruppe von Pappeln östlich der Freien Straße sowie der Baumbestand im Umfeld der ehemaligen Villa (Marienstraße) als besonders prägend festgestellt. Diese Bäume sind im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

In einem 60 m breiten Streifen im Südwesten des Plangebietes, entlang der Dodendorfer und Salbker Straße, wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Hintergrund für diese Festsetzung bildet der vom Stadtrat am 19.10.2017 gefasste Grundsatzbeschluss zu den „Magdeburger Baumhainen“. In der Stadt Magdeburg sollen auf der Grundlage dieses Beschlusses Flächen zur Pflanzung neuer Bäume ausgewiesen werden, um die Biodiversität zu stärken und das Stadtklima zu verbessern. Darüber hinaus unterliegt der Baumbestand der Stadt Magdeburg einem Alterungsprozess, welchem mit den Neupflanzungen entgegengewirkt werden soll.

Immissionsschutz

Westlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Einfamilien- und Mehrfamilien-Wohnhäuser sowie andere störepfindliche Nutzungen. Somit war zunächst von Lärmkonflikten auszugehen.

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen im Hinblick auf verschiedenste Arten von Emissionen wurde der Abstandserlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: „Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass)“ v. 25.8.2015 MBl.LSA S.758) dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Darüber hinaus wurde zur Erörterung geeigneter Maßnahmen des Lärmschutzes eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg durchgeführt. Im Ergebnis wurde zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Flächenfestsetzungen mit den schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes eine Kontingentierung der Emissionen vorgenommen.

Altlasten

Die Altlastensituation wurde im Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Größere Nutzungseinschränkungen entstehen auf der Ebene des Bauleitplanes aufgrund der beabsichtigten unempfindlichen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet nicht. Bei der Nutzung des Grundwassers sowie bei der Versickerung des Niederschlages kann es zu Einschränkungen kommen.

Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 28.01.2010, den Bebauungsplan Nr. 410-4 „Freie Straße/ SKET-Nordareal“ aufzustellen. Nach dem Aufstellungsbeschluss fand vom 31.05. bis 01.07.2010 bereits frühzeitig eine Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 29.03.2012 im Betriebsgebäude der Firma Regiocom GmbH in der Marienstraße.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Der Stadtratsbeschluss zur Öffentlichen Auslegung wurde am 24.01.2013 gefasst. In der Zeit vom 08.02.-13.03.2013 erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan, des Umweltberichts sowie der bis zu diesem Zeitpunkt erstellten Gutachten. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 22.08.-23.09.2013 fand eine erneute Beteiligung von Betroffenen zu einer Flächensicherung zugunsten der SWM GmbH & Co.KG statt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Zwischenabwägung zum 1. und 2. Entwurf behandelt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 den 3. Entwurf zum Bebauungsplan sowie dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 22.10. bis 23.11.2018.

Ergebnis der Abwägung

Das Areal stellt seit fast zwei Jahrzehnten eine innerstädtische Brachfläche von enormen Ausmaß dar. Eine Initiative zur Nachnutzung des Areals führte bereits 1993 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410-1 „Nordareal SKET/ Insel“, der 1995 als Satzung beschlossen wurde. Letztlich stellte sich aber das seinerzeit entwickelte Nutzungskonzept mit einem Mix aus Gewerbe, Industrie, Mischgebieten sowie allgemeinen und besonderen Wohngebieten als nicht vermarktbar heraus.

Aus dieser Erkenntnis heraus und aus der Interessensbekundung ansässiger Unternehmen wurde das neue Planungsziel einer rein gewerblich- industriell genutzten Fläche entwickelt und ein neues Bauleitplanverfahren eingeleitet. Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten bestanden nach der gescheiterten Entwicklung als Mischbaufläche nur noch in der Null-Variante. Diese wurde im Sinne einer ressourcensparenden Stadtentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) nicht weiter verfolgt. Das Plangebiet ist in die städtische Infrastruktur sehr gut integriert. Mit einer gewerblich-industriellen Nachnutzung erfolgt zum einen die sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und die Lösung der Altlastenproblematik, da für fast alle Flächen Freistellungsbescheide existieren. Die Integration einer derartigen Nutzung stärkt die wohnortnahe Versorgung mit Arbeitsplätzen und trägt so auch zur sozialen Stabilisierung des Gebietes bei.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken hinsichtlich der Zunahme der Verkehrsbelastung des Fermersleber Weges geäußert.

Hierzu muss klargestellt werden, dass Erschließungsanlagen nach Abwägung der laut Baugesetzbuch zu prüfenden Belange unabhängig vom Bebauungsplan genehmigt wurden (§ 125 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB). Die Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungsstraße entzog sich durch das bestehende Baurecht der Abwägung zum Bebauungsplan. Im Rahmen des Verfahrens war lediglich die Möglichkeit der *zusätzlichen* Anbindung des Areals an die Salbker Straße abzuwägen (**Öffnung der Freien Straße**) um eine eventuelle Verteilung der entstehenden Verkehrslasten zu erzielen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Verkehrsbelastung in einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Buschmanns untersucht. Die Ist-Zahlen zeigen, dass die Verkehrsbelegung der Brenneckestraße (noch ohne Süd-West-Rampe Magdeburger Ring) doppelt so hoch lag, wie im Fermersleber Weg. Die Auswirkungen auf den Verkehr durch die Besiedelung des SKET-Nordareals wurden für den Prognosefall berechnet. Im Ergebnis liegt die Verkehrsbelastung des Prognosefalls auf den Hauptnetzstraßen unter der vorhandenen Belastung. Aus der Prognose lässt sich somit nicht die Notwendigkeit zur zusätzlichen Öffnung der Freien Straße ableiten. Insofern wurde dem Belang zur Schaffung eines zusammenhängenden Baufeldes der Vorrang eingeräumt. Die langfristige Standortsicherung von Magdeburger Unternehmen im Stadtgebiet stärkt die wohnortnahe Versorgung mit Arbeitsplätzen und trägt somit auch zur sozial stabilen Entwicklung der Stadt bei.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gab es Einwendungen der Eigentümer der gewerblichen Bauflächen, dass die im 1. Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Schalleistungspegel für eine gewerbliche Nutzung nicht ausreichend seien. Da in einem Bebauungsplanverfahren gem. § 1 Abs. 7 BauGB alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, wurde anhand verschiedener Szenarien untersucht, in welcher Weise die Eigentümerbelange der Gewerbe- und Industriegrundstücke mehr Berücksichtigung finden können bei gleichzeitigem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Dies entspricht auch der Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach auch die Belange der Wirtschaft in Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Hiervon ausgehend erfolgte im 3. Entwurf zum Bebauungsplan eine Neukontingentierung der Schallemissionen für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 410-4 mit dem Ziel, dass flächenbezogene Schalleistungspegel zur Verfügung stehen, die eine sinnvolle Planung von Gewerbe- und Industrieanlagen ermöglichen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum 3. Entwurf gab es hierzu Einwendungen eines Bürgers sowie der unteren Immissionsschutzbehörde, welche sich insbesondere gegen die Einordnung der Umgebung als Gemengelage aussprachen.

Diese Stellungnahmen wurden wie folgt abgewogen: Die Umgebung des Plangebietes ist hinsichtlich der Immissionsverhältnisse bereits vorbelastet. Sie ist geprägt durch zahlreiche Wohngebäude aber auch durch fremdartige Nutzungen, welche für ein Wohngebiet untypisch sind. So befindet sich der SKET Industriepark als Zentrum des Maschinen- und Anlagebaus unmittelbar neben einer Wohnbebauung. Mehrere Nahversorger, ein Vollversorger und ein Sportkomplex emittieren zusätzlich. Es handelt sich somit um eine gewachsene Gemengelage, für welche die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes anzusetzen sind.

Mit der ursprünglichen Vorgabe, die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten, sollte für das Gebiet langfristig eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht werden. Dieser erhöhte Schutzanspruch stellte sich gegenüber den ansässigen Unternehmen als nicht vertretbar heraus, da eine Erweiterung dieser Betriebe aufgrund der strengen Immissionsrichtwerte in den Nachtzeiten damit weitestgehend ausgeschlossen gewesen wäre.

Für den dritten Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher ein erneutes schalltechnisches Gutachten mit dem Ziel erstellt, flächenbezogene Schalleistungspegel zu entwickeln, die eine sinnvolle Planung von Industrie- und Gewerbegebieten, insbesondere im Industriegebiet GI 2, ermöglichen. Im Ergebnis haben sich die flächenbezogenen Schalleistungspegel beispielsweise im GI 2 um 3 dB (A) erhöht.

Nach Wichtung der Belange der Wirtschaft und Abwägung des Schutzbedarfes der vorhandenen Bebauung ist diese Erhöhung vertretbar, da bereits jetzt die Umgebung durch eine gewerbliche Nutzung (z.B. Industriepark, Vollversorger) vorbelastet ist.

Der Bebauungsplan setzt im Sinne eines möglichst konfliktarmen Miteinanders für das Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel fest, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet garantieren.

In einem Mischgebiet stehen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen in gegenseitiger Rücksichtnahme gleichberechtigt nebeneinander. Damit sind für die Wohnbebauung keine Verschlechterungen gegenüber der Ist-Situation zu erwarten.

Alle anderen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen umweltrelevanten Hinweise und Anregungen wurden im Verfahren berücksichtigt.