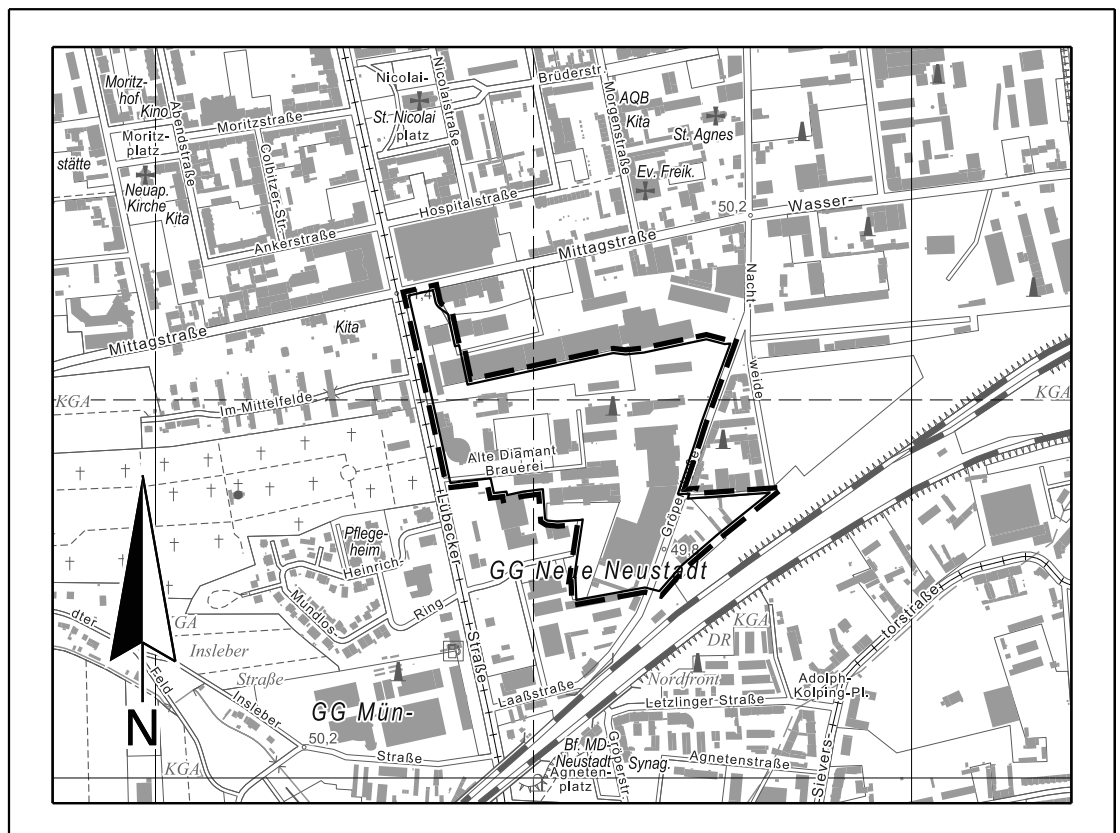


## Zusammenfassende Erklärung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 134 - 8 ALTE DIAMANTBRAUEREI / LÜBECKER STRASSE

Stand: Juli 2020



Planverfasser:

ISP

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Halberstädter Straße 40a

39 112 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2020

## **Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“**

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

Dem Bauungsplan 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 Bauungsplan 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 Bauungsplanes**

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 8,84 ha befindet sich in der Neuen Neustadt und umfasst das Gelände der ehemaligen Diamant-Brauerei und angrenzende Flächen.

Einige historische Gebäude, die teilweise dem Baudenkmalschutz unterliegen, konnten bereits einer Nachnutzung zugeführt werden. Weiterhin wurden auch neue Gebäude im Gebiet errichtet (z.B. Sparkassengebäude, Dialyse-Klinik). Mit der Etablierung von Gewerbe, Dienstleistung und auch Wohnen hat sich hier eine klassische innerstädtische Gemengelage entwickelt.

Ziel der Aufstellung des Bauungsplans ist, die städtebauliche Ordnung für die gewünschten Entwicklungen im Gebiet herzustellen, um entsprechend den Nachfragen weiterhin Wohn- und Gewerbenutzungen zulassen zu können. Durch die Festsetzung von Verkehrsanlagen in gebotem Umfang werden Flächen für die innere Erschließung gesichert. Mit der weiteren Ansiedlung nicht störender Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe kann das innerstädtische Arbeitsplatzangebot gesichert bzw. verbessert werden. Ebenso bietet sich hier ein Potenzial zur Schaffung attraktiver und besonderer Wohnnutzungen in infrastrukturell günstiger Lage.

Durch die Aufstellung des Bauungsplans werden die Voraussetzungen für eine geordnete und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung innerstädtischer Flächen gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen verschiedener Investoren und die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen geschaffen.

#### **2 Verfahren**

Das Aufstellungsverfahren wurde auf Antrag eines Vorhabenträgers mit Beschluss des Stadtrats vom 06.09.2012 als vorhabenbezogener Bauungsplan eingeleitet. Im Zuge der Bearbeitung wurde deutlich, dass nicht für alle Grundstücke eine konkrete Entwicklungsabsicht i.S. eines vorhabenbezogenen Bauungsplanes definiert werden kann. Mit dem Entwurfsbeschluss vom 09.07.2015 wurde deshalb der Wechsel ins reguläre Bauungsplanverfahren beschlossen und der Geltungsbereich erweitert.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, im Rahmen einer Bürgerversammlung am 23.01.2014 unterrichtet. Die abgegebenen Hinweise und Anregungen wurden in der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.01.2014 über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Zwischenabwägung vorgenommen und die Ergebnisse in den Entwurf des Bauungsplans eingearbeitet. Nach Beschluss über die Abwägung am 09.07.2015 wurde der Bauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

I.R.d. Beteiligungen zum Entwurf gingen Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Abwägung zu Änderungen und Ergänzungen der Planung führten. Es wurde ein 2. Entwurf erstellt, der aufgrund eines neuen Planungserfordernisses i.V.m. mit konkreten Investorenplanungen eine erneute Geltungsbereichserweiterung beinhaltete. Mit einer Zwischenabwägung und dem Beschluss zum 2. Entwurf vom 05.12.2019 wurde das Verfahren weitergeführt.

Nach der Beteiligung zum 2. Entwurf ergab sich ein weiterer Überarbeitungsbedarf im östlichen Teilbereich (Erweiterungsbereich). Da hier nur ein eingeschränkter Kreis von Betroffenen festzustellen war, wurde ein 3. Entwurf für diesen Teilbereich erstellt und eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Die Auswertung der Stellungnahmen zum 2. und 3. Entwurf ergab nur noch geringfügige Änderungen / Ergänzungen. Die Abwägung und die Satzung konnten dem Stadtrat zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Das Aufstellungsverfahren zum Bauungsplan Nr. 134-8 „Lübecker Straße / Alte Diamantbrauerei“ wurde mit der Inkraftsetzung im Zuge der Bekanntmachung am ..... abgeschlossen.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 7 ha. Unter diesen Voraussetzungen hätte, vorbehaltlich eines entsprechenden Ergebnisses einer Vorprüfung des Einzelfalls, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden können. Der Stadtrat hat sich jedoch mit dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Plans im Regelverfahren mit Umweltprüfung entschieden, weil im Plangebiet verschiedene Umweltbelange bekanntermaßen berührt sind (z.B. Altlasten, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Artenschutz).

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er wurde u.a. auf Grundlage von Fachgutachten erstellt (Baugrundgutachten, Schallgutachten, Kartierungen Gehölze und Fauna), in denen die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt detailliert untersucht und geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für den Bauungsplan und dessen Vollzug festgelegt worden sind. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Umweltbericht eingestellt. Die Gutachten waren Gegenstand der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung war im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorliegenden Bauungsplans allein zwecks Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Sicherung der inneren Erschließung und die Strukturierung von Nachnutzungen und Neubebauungen erforderlich war. Die im Geltungsbereich festgesetzten Nutzungen sind überwiegend bereits vorhanden oder zulässig. Es werden keine neuen Eingriffe i.S.d. Naturschutzgesetzes vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig wären. Daher ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht erforderlich. Im Geltungsbereich befinden sich jedoch Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegen. Die mit Vollzug der Planinhalte zu fallenden Gehölze wurden bilanziert. Die festzusetzenden Ersatzpflanzungen finden soweit wie möglich innerhalb des Geltungsbereichs statt.

Die Planung wurde auch im Hinblick auf den Artenschutz geprüft. In den Bauungsplan wurden geeignete Maßnahmen und Hinweise übernommen, mit denen drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht abwendbar sind.

Im Gebiet waren insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange in Bezug auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen durch den Menschen zu berücksichtigen. Zum Schutz vor schädlichen Wirkungen wurden die im Schalltechnischen Gutachten erarbeiteten Maßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bauungsplan übernommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild / Erholung sind infolge der Planaufstellung nicht zu erwarten, da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab nicht überschreitet. Zudem wurden Maßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Pflanzgebote) übernommen, die positiv in Bezug auf die genannten Schutzgüter wirken.

Belange des Denkmalschutzes wurden aufgezeigt und sind im Rahmen der vorhabenskonkreten denkmalrechtlichen Genehmigungen detailliert abzustimmen und zu berücksichtigen.

Hinsichtlich möglicher Altlasten (Boden, Grundwasser) wurden Vorkehrungen und zu berücksichtigende Maßnahmen in die Planung übernommen.

Belange des Denkmalschutzes wurden aufgezeigt und sind im Rahmen der vorhabenskonkreten denkmalrechtlichen Genehmigungen detailliert abzustimmen und zu berücksichtigen.

#### **4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden sachgerecht geprüft und abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die städtebaulichen Konflikte hinsichtlich einer nicht geregelten Erschließung und der typischen gegenseitigen Beeinträchtigungen einer innerstädtischen Gemengelage benachbarter Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch ungelöst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich unter Berücksichtigung des Planungsziels keine sich von der vorliegenden Planung unterscheidenden Planungsmöglichkeiten. Das Plangebiet ist für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

**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 Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ in der vorliegenden Fassung beschlossen hat.**