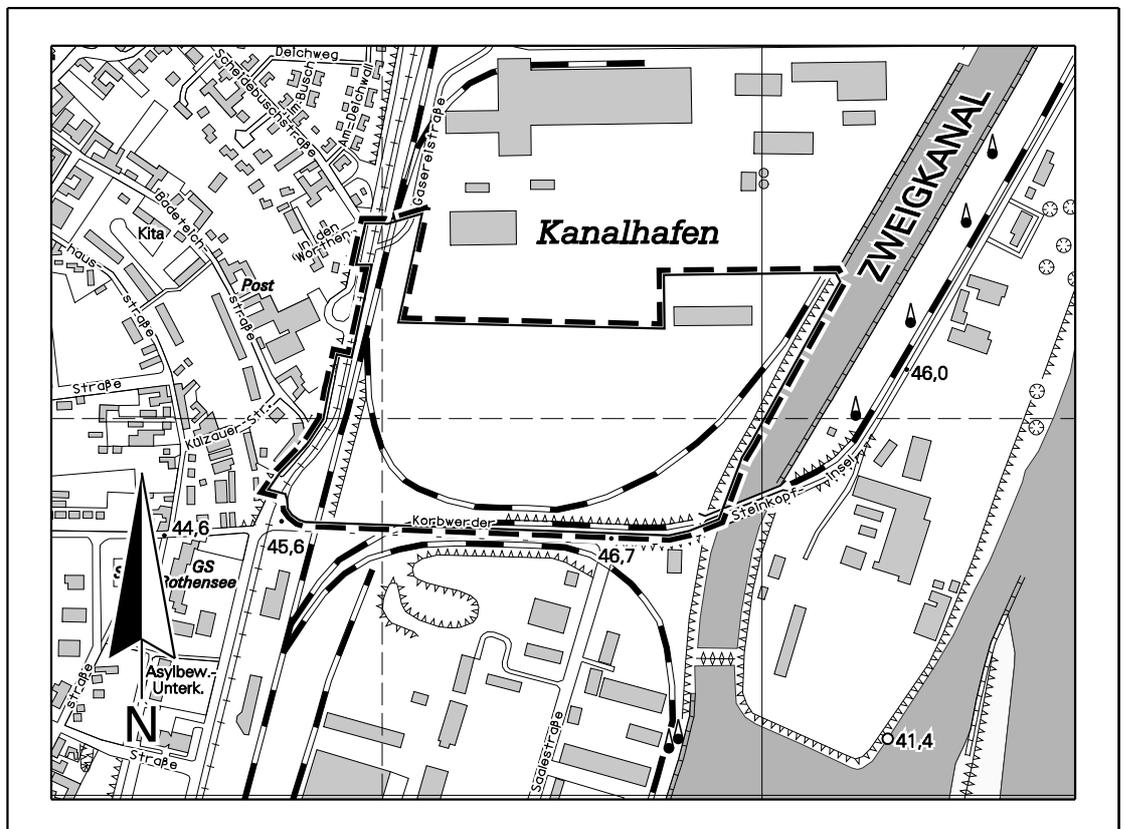




Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 103-2C

KORBWERDER

Stand: September 2011



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2011

Bebauungsplan Nr. 103-2C „Korbwerder“ Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Gewerbegebiet Nord und umfasst eine Fläche von ca. 17,65 ha. Die überplante Fläche war bereits langjährig baulich genutzt und war nach Nutzungsaufgabe der vormaligen Gaserei einer umfassenden Altlastensanierung unterzogen worden. Im Ergebnis sind Teile des Plangebietes nicht mehr baulich nutzbar, sondern dienen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in anderen Bereichen des Stadtteils Gewerbegebiet Nord.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der weiterhin baulich nutzbare Flächeanteil einer erneuten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch die Lage am Zweigkanal, die vorhandenen Gleisanlagen der Hafenbahn und die gute verkehrliche Anbindung ist insbesondere eine teilweise Hafennutzung Ziel der Planung. Die Bebauungsaufstellung sichert außerdem gesunde Wohnverhältnisse für die schutzbedürftige benachbarte Ortslage Rothensee und sichert so eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen hätten in der vollständigen Aufgabe einer baulichen Nutzung bestanden. Diese Variante wurde aufgrund der sehr guten äußeren Erschließung, insbesondere aufgrund der Lage am Zweigkanal, und aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Beachtung der vormaligen Gewerbenutzung und Altlastensanierung nicht weiter verfolgt.

Außer gewerblichen Nutzungen sind keine Nutzungsalternativen erkennbar und städtebaulich umsetzbar.

Verfahren

Das Verfahren wurde bereits 1991 mit einem Aufstellungsbeschluss begonnen, das damals sehr groß bemessene Plangebiet wurde nachfolgend in mehrere Einzelbebauungspläne geteilt. Der Bebauungsplan 103-2C „Korbwerder“ wurde als 3. Entwurf ab 2009 nach dem zwischenzeitlich geänderten Baugesetzbuch neu aufgestellt ab den Verfahrensschritten frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, der Stadtrat beschloss am 28.04.11 den 3. Entwurf und auch die Ergebnisse der Abwägung zu den bis dahin vorliegenden Stellungnahmen. Nachfolgend erfolgte die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den B-Plan eingearbeitet ohne maßgebliche Änderungen, so dass mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss das Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden kann.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Außerdem wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan und enthält umfassende Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes.

Für das Plangebiet wurde keine Eingriffsbilanzierung erstellt, da dies aufgrund der vormaligen baulichen Nutzung und der großflächigen Altlastensanierung nicht erforderlich

war (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die im B-Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen Ausgleichsflächen dar für Eingriffe gem. § 1a BauGB bzw. § 20 (1) NatSchG-LSA aus anderen Plangebieten. Die Lage dieser Flächen dient der Verbesserung des Mikroklimas (Schutzgüter Klima, Luft) und des Ortsbildes.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in der benachbarten Ortslage Rothensee wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und geeignete Festsetzungen im B-Plan getroffen (Lärmkontingentierung).

Durch die Festsetzung eines begrünten Lärmschutzwalles wird darüber hinaus Vorsorge getroffen hinsichtlich des Immissionsschutzes, das Ortsbild und das Kleinklima werden verbessert.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Die Belange des Schutzgutes Wasser werden berücksichtigt durch die Vorgabe einer kompletten Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Dies ist erforderlich aufgrund noch vorhandener Kontaminationen im Grundwasser und Boden (keine weitere Auswaschung).

Abwägung

Die Umweltbelange wurden erhoben, bewertet und in der Abwägung sowie im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine menschenwürdige Umwelt, den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der Bebauungsplanaufstellung gesichert (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).