Landeshauptstadt Magdeburg

DS0387/11 Anlage 5

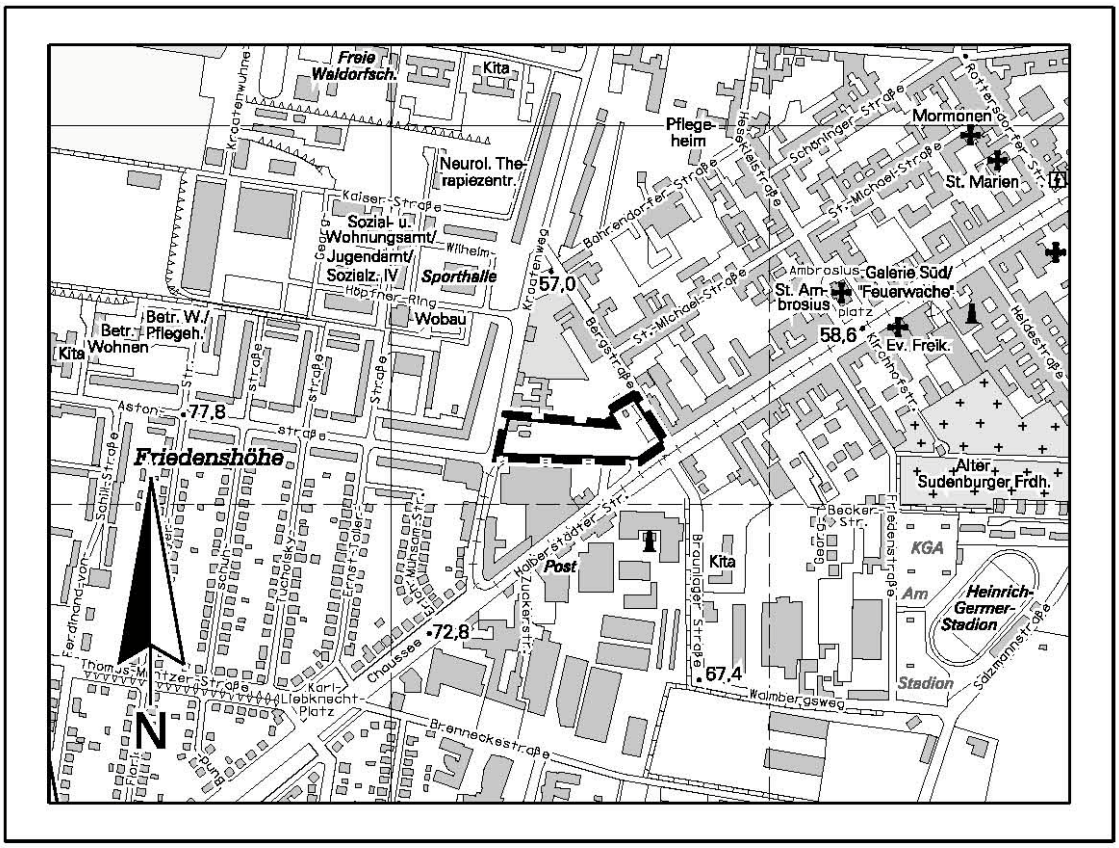
Stadtplanungsamt Magdeburg

Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2

EINZELHANDELSSTANDORT BERGSTRASSE

Stand: September 2011



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- u. Kommunalbetreuungs-GmbH

Röntgenstraße 8

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2011

1.0 Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan neben der Begründung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin sind darzustellen:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2.0 Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes soll auf einer ca. 9.600 m² großen und seit Jahren brachliegenden Fläche zwischen dem Kroatenweg und der Bergstraße ein Lebensmittelmarkt mit 850 m² Verkaufsfläche und dazugehörigem Kundenparkplatz entstehen. Die Brachfläche liegt rückwärtig hinter dem Kaufland in der Halberstädter Straße.

Angefahren wird der Kundenparkplatz in erster Linie von der Bergstraße aus, die Anlieferung des Marktes wird ausschließlich über eine Zufahrt vom Kroatenweg erfolgen.

Vorhandene Fußgängerverbindungen, zum Beispiel von der Bergstraße zur Bushaltestelle in der Halberstädter Straße und zur Straßenbahnhaltestelle werden bei der Freiflächengestaltung aufgenommen. Darüber hinaus wird eine direkte Verbindung zur neuen Haltestelle der Straßenbahnlinien 1 und 10 und dem Eingang des neuen Marktes geschaffen. Mindestens eine Verbindung zu den Haltestellen wird barrierefrei ausgebaut.

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde der Vegetationsbestand erhoben, eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und im Umweltbericht bewertet.

Wertvoll sind im Untersuchungsraum insbesondere die vorhandenen Bäume, die Gebüsche und die Ruderalflur.

Aus dem Vergleich zwischen dem Bestand und dessen Bewertung und der im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens sind Umweltauswirkungen insbesondere in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Verlust an Bodenfläche durch die geplante zusätzliche Versiegelung
- Verlust von Lebensräumen durch die Zerstörung der vorhandenen Gebüsche und Ruderalfluren.

Durch die Lage des geplanten Baufeldes und die Anordnung von großen privaten zusammenhängenden Grünflächen wird der vorhandene Großbaumbestand weitgehend berücksichtigt und die Versiegelung soweit möglich minimiert. Auch neuen Baumanpflanzungen innerhalb des Kundenparkplatzes werden möglichst zusammenhängende Grünflächen zugeordnet.

Im Bebauungsplan sind folgende Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- Ausweisung einer Pflanzbindungs- (Erhalt des Baumbestandes) und einer Pflanzgebotsfläche. Die Gestaltung der Pflanzgebotsfläche soll so erfolgen, dass sie den Bedürfnissen der vorkommenden Vögel angepasst werden kann. Es ist eine dichte, gestufte Gehölzstruktur zu entwickeln, die Lebensräume für die vorkommenden Vogelarten bietet.

Die Eingriffe können dennoch innerhalb des Geltungsbereiches nur minimiert, aber nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wurde nach dem Magdeburger Kompensationsmodell der Eingriff ermittelt und der Umfang von noch erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Durch den Stadtrat wurde festgelegt, dass die Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld durchgeführt werden sollen. Der planexterne Ausgleich erfolgt durch die Aufwertung einer Teilfläche eines ehemaligen Schulgartens zu einer Streuobstwiese.

Zur Berücksichtigung möglicher Emissionen für die angrenzende Wohnbebauung wurde verfahrensbegleitend ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem Maßnahmen zur Minimierung der Einwirkungen auf die vorhandene Umgebung formuliert wurden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

4.0 Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteilung

Das Verfahren für den Bebauungsplan wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 08.05.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 01.09.2009 statt.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Bürgerversammlung heraus ergaben sich keine Anregungen oder Hinweise, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

Neben dem Bebauungsplanverfahren wurden grundsätzlich Bedenken gegen die Errichtung eines weiteren Einkaufsmarktes an der Halberstädter Straße geäußert. Diese Bedenken wurden in die Abwägung einbezogen, wurden jedoch nicht berücksichtigt, da der geplante Standort den Festlegungen des Magdeburger Märktekonzeptes entspricht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergab sich lediglich eine grundsätzliche Anregung, die zu einer Veränderung der Planung geführt hat.
Dies betraf die Lage der Einfahrt zum Kundenparkplatz von der Bergstraße aus. Diese Einfahrt war zunächst zu nah am Kreuzungsbereich der Bergstraße zur Halberstädter Straße angeordnet. Aufgrund der Anregung wurde der Kundenparkplatz neu geordnet und nach Norden erweitert. So konnte die Einfahrt weiter nach Norden verschoben werden. Zusätzlich wurde eine Abbiegespur vorgesehen.
Zahlreiche Hinweise und Anregungen wurden gegeben, die konkret die geplanten Festsetzungen betrafen, die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührten. Alle geäußerten Hinweise und Anregungen konnten problemlos in den Bebauungsplan oder die Begründung übernommen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 25.06.2010 bis zum 26.07.2010. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.
Es wurden auch keine Anregungen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußert, die die Grundzüge der Planung berührt hätten.
Es wurden lediglich Hinweise zum Plan und zur Begründung geäußert, die redaktioneller Art waren und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden konnten. Eine erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder der Bürger war nicht erforderlich, da in keinem Fall die Grundzüge der Planung berührt wurden.

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Grundstück wurde mit dem Ziel erworben, hier einen Verkaufsmarkt zu errichten. Für die Ausweisung eines Marktes an dieser Stelle spricht die vorhandene Erschließung, die Lage innerhalb des Versorgungsschwerpunktes an der Halberstädter Straße und die starke Vorbelastung des Standortes durch Straßenbahn, Bus und Straßen.

Grundsätzlich passt der geplante Markt in die Strukturen der Umgebung.

Der Plan wurde entsprechend den Erfordernissen des späteren Nutzers entwickelt. Bei der Entwicklung der Planung wurden der Baumbestand und die vorhandenen Wegebeziehungen beachtet und im Plan berücksichtigt. Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Magdeburg, September 2011
Lindner-Canehl