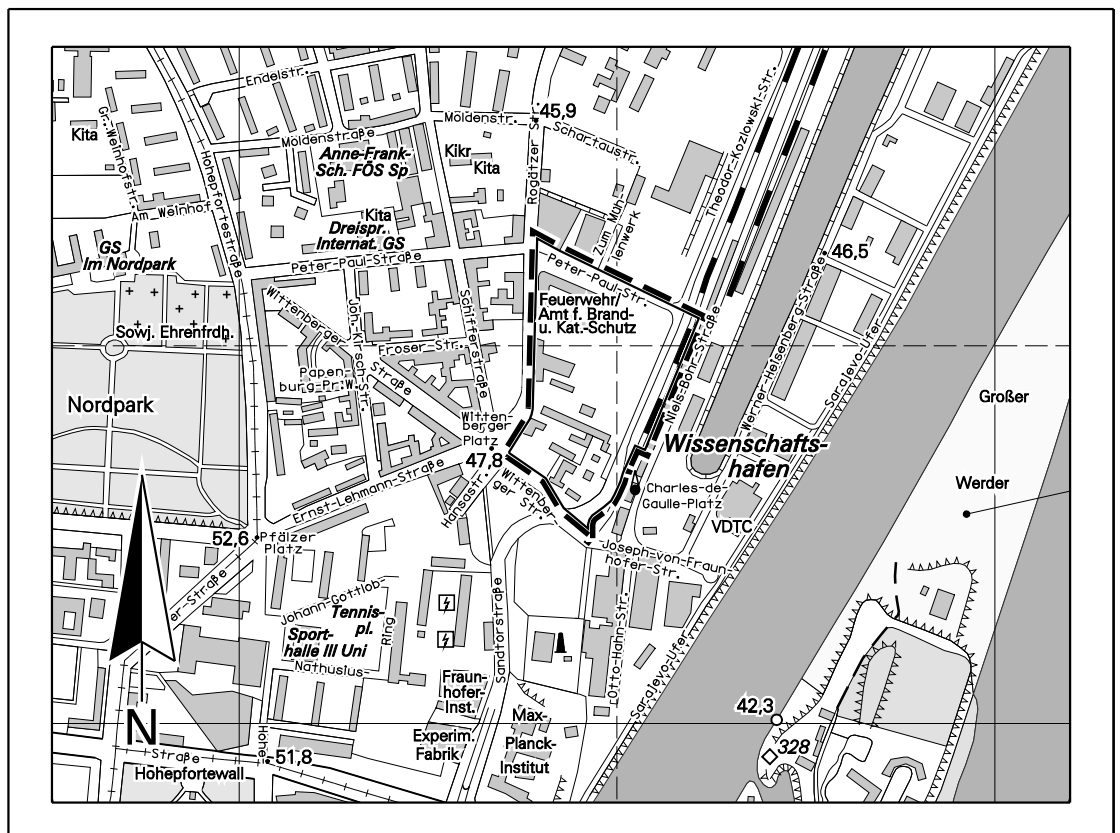


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 178-4A

SÜDLICH PETER-PAUL-STRASSE

Stand: Juli 2012



Planverfasser:

ISP

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Halberstädter Straße 40a

39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2012

Bebauungsplan Nr. 178-4 A „Südlich Peter-Paul-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

Teile des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ sollen durch die Aufstellung mehrerer Bauungspläne geändert und damit überplant werden. Es handelt sich dabei um den Bauungsplan Nr. 178-4 A „Südlich Peter-Paul-Straße“, den Bauungsplan Nr. 178-4 B „Südlich Hafenstraße“ und den Bauungsplan Nr. 178-4 C „Stendaler Straße“. Die nicht überplanten Bereiche des Bauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ bleiben in ihren Planinhalten weiterhin rechtskräftig. Zielstellung war die Anpassung der städtebaulichen Ordnung an die aktuellen Nutzungen und die Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich angepassten, bedarfsgerechten und umweltverträglichen Nachnutzung des Geländes.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bauungsplan Nr. 178-4 A „Südlich Peter-Paul-Straße“ mit einer Fläche von ca. 5,25 ha aufgestellt. Dieser beinhaltet die Änderung des Bereiches zwischen der Peter-Paul-Straße, der Theodor-Kozlowski-Straße, der Wittenberger Straße und der Rogätzer Straße. Die in diesem Bereich bisher als Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sollen nunmehr als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Mischgebiet weiterentwickelt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind der vorhandenen und umgebenden Bebauung entsprechend zu wählen. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Verkehrsflächen und Grünflächen an den Bestand bzw. die aktuellen Zielstellungen der Stadt.

2 Standortwahl, Entwicklungsprognose, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorliegenden Bauungsplan werden Flächen gemäß den aktuellen und geplanten Nutzungen überplant. In dem als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr auszuweisenden nördlichen Bereich wurde der Neubau der ‚Feuerwache Nord‘ bereits errichtet. In den als Mischgebiet auszuweisenden Flächen befindet sich eine Gemengelage aus Wohnen, Dienstleistung und gewerblichen Nutzungen.

Die derzeitige Darstellung der Flächennutzung im Bauungsplan Nr. 178-4 steht im Widerspruch dazu. Insofern ist die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 178-4 A „Südlich Peter-Paul-Straße“ geboten, um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung am Standort zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

3 Entwicklungsgebot

Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg (wirksam seit 06.07.2012) wurden die Darstellungen an die Inhalte des Bauungsplanes Nr. 178-4 A „Südlich Peter – Paul – Straße“ angepasst. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach erfüllt.

4 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 178-4 A „Südlich Peter-Paul-Straße“ wurde am 26.02.2009 gefasst.

Der Bauungsplan wurde im regulären zweistufigen Verfahren gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB aufgestellt, da die Kumulation der zu ändernden Teilpläne 178-4 A, 178-4 B und 178-4 C im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keinen anderen Verfahrensweg zulässt.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden die Öffentlichkeit am 17.06.2008 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.07.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Gleichzeitig wurden sie zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie zur Äußerung

im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Hinweise und Einwände aus den eingegangenen Stellungnahmen haben nach entsprechender Prüfung Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Fachgutachten vorgelegt.

Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 27.03. bis 29.04.2009 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 20.03.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht aufgefordert. Im Ergebnis wurden Stellungnahmen abgegeben, die nach sachgerechter Abwägung in Teilen die Änderung und Ergänzung der Unterlagen des Bebauungsplanes erforderten. Daher wurde ein 2. Entwurf erarbeitet, in dem die Einwände und Hinweise aus der o.g. Beteiligung Berücksichtigung gefunden haben.

Mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit durch erneute öffentliche Auslegung vom 22.01. bis 22.02.2010 und ausgewählter, von den Änderungen berührter Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.01.2010 erneut durchgeführt.

Nach erneuter sachgerechter Abwägung der vorgebrachten Einwände, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Satzungsexemplar erarbeitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 178-4A „Südlich Peter-Paul-Straße“ wurde als Satzung beschlossen.

Die Inkraftsetzung gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB erfolgt durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Nr. 2 und Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB. Wesentlich ist, dass im Umweltbericht alle Schutzgüter betreffend die Kumulation der geplanten Änderungen der Bebauungspläne Nr. 178-4 A, Nr. 178-4 B und 178-4 C berücksichtigt wurde.

Für das gesamte Plangebiet der o.g. Bebauungspläne wurde von einem Fachgutachter ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem aus der aktuellen akustischen Situation (Verkehr und Gewerbe) geeignete Schallschutzmaßnahmen abgeleitet und die maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel ermittelt wurden, die eine weitestgehende Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an den nächstgelegenen schützenswerten baulichen Nutzungen ermöglichen. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Umweltbericht eingestellt und die Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die jeweilige Planzeichnung übernommen. Das Gutachten war Gegenstand der Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Da der Bebauungsplan Nr. 178-4 A „Südlich Peter – Paul – Straße“ eine Überplanung eines Teils des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 darstellt, gelten die mit dem Vollzug der Planung verbundenen Eingriffe jedoch als zulässig und ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Zuge des (planfeststellungsersetzenden) Bebauungsplanes Nr. 178-4 zum „Neubau Theodor-Kozlowski-Straße“ und „Neutrassierung Straßenbahn“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 A nicht berührt und daher auch nicht betrachtet.

Im Hinblick auf die Kumulationswirkungen der in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang stehenden Teilpläne 178-4 A, Nr. 178-4 B und 178-4 C wird jedoch die Gegenüberstellung der bestehenden und der geplanten Festsetzungen (zulässige bauliche Nutzung, überbaubare Fläche, Grünflächen, Anzahl der Baumpflanzungen) teilplanübergreifend vorgenommen. Im Ergebnis konnten keine Mehrbelastungen der Umwelt und ihrer Schutzgüter festgestellt werden.

Es wurden Maßnahmen zur Minderung der Neuversiegelung und zur Begrünung im Geltungsbereich festgesetzt. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope sind nicht zu erwarten. Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht sind derzeit nicht erkennbar.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und Bebauung sowie durch die Reduzierung der zulässigen Überbauung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft oder Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Durch die bedarfsgerechte Bauflächenplanung wird eine Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Beseitigung von Brachen erreicht. Das wiederum steht in engem Zusammenhang mit der Erholungseignung und dem Wohnbefinden des Menschen. Zum Schutz bestehender Wohnnutzungen vor Immissionen durch Lärm wurden die Empfehlungen des o.g. Schallgutachtens umgesetzt.

6 Abwägung

Wie vorhergehend beschrieben wurde aufgrund der Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf die Planung geändert und ein 2. Entwurf erarbeitet, der nochmals öffentlich ausgelegt und den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt wurde, sodass hier nur die Abwägung zum 2. Entwurf relevant ist.

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4 A „Südlich Peter – Paul – Straße“ wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung überwiegend bereits berücksichtigt waren. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung / Minimierung der Umweltauswirkungen wurden, soweit geeignet, in den Bebauungsplan übernommen. Nachfolgend wird die Berücksichtigung der umweltrelevanten Hinweise dargelegt:

Folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt:

Durch den FB Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt Magdeburg wurde gefordert, die Fläche für den Gemeinbedarf ‚Feuerwehr‘ gemäß der tatsächlich zugewiesenen Fläche zu Lasten der angrenzenden Grünfläche zu erweitern. Die Flächenanpassung wurde vorgenommen. Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen waren bereits erfüllt:

Entsprechend der Hinweise der oberen Abfallbehörde wurden die in der Begründung bereits enthaltenen Aussagen in der Begründung zur Beseitigung von Abfällen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz geringfügig ergänzt.

Folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurde nicht gefolgt:

Es wurden keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorgebracht, denen nicht gefolgt wurde.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine verbleibenden 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.

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. 178-4 A „Südlich Peter-Paul-Straße“ in der vorliegenden Fassung beschlossen hat.