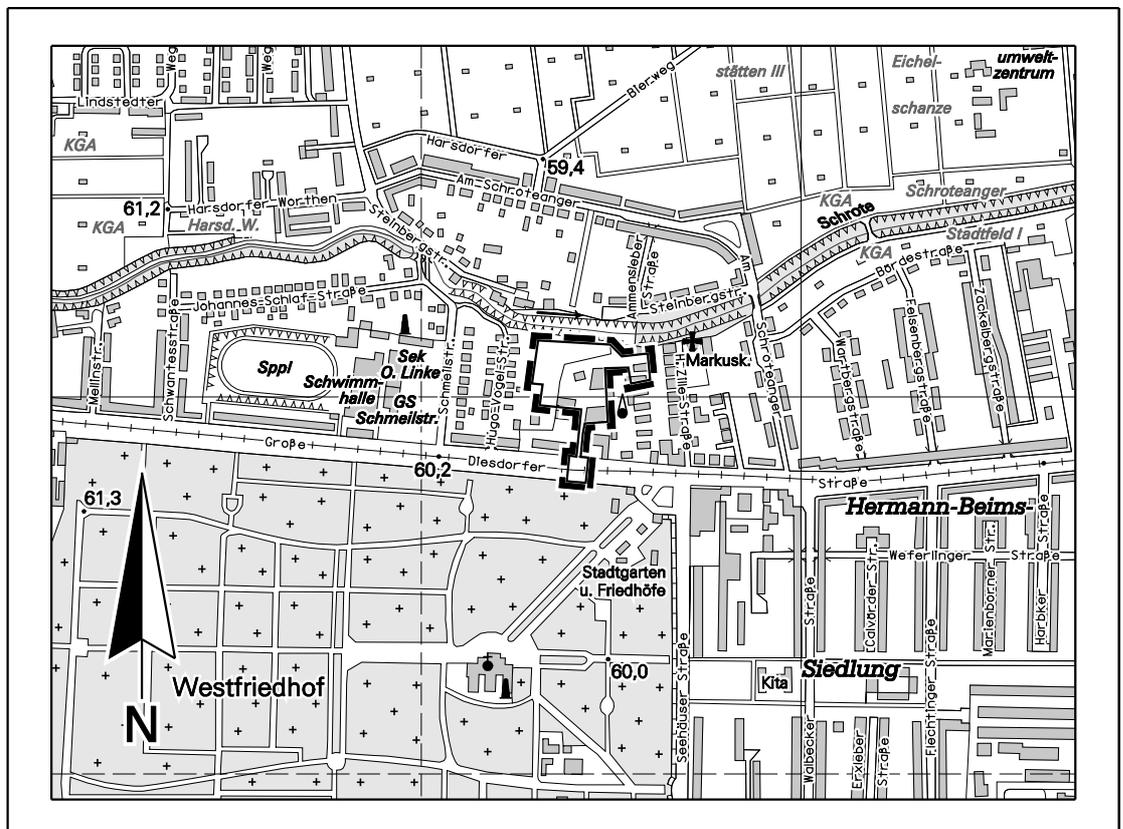




Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1

SCHROTEPARK

Stand: Dezember 2012



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungs-GmbH

Röntgenstr. 8

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2012

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

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des ca. 1,1 ha großen Planungsgebietes Baurecht für eine Wohnanlage geschaffen werden. Vorgesehen sind 2 Mehrfamilien-, freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser. Maßstabsbildend für die geplanten Baukörper sind die im Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen.

Für die Erschließung der geplanten Wohngebäude ist der Ausbau einer vorhandenen Zufahrt zur öffentlichen Stichstraße erforderlich, die planungsrechtlich abzusichern ist.

Der vorhandene Baumbestand soll bei der Neuplanung soweit möglich erhalten werden.

Bereiche, die im Einleitungsbeschluss noch enthalten waren, wie der östlich des Planungsgebietes vorhandene Gewerbehof mit eigener Zufahrt, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Gewerbehof mit seiner Mischnutzung soll nach Willen des Vorhabenträgers unverändert erhalten bleiben. Lediglich die Bausubstanz muss sukzessive weiter saniert werden.

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Er ermöglicht bzw. ordnet die Wiedernutzung einer brachliegenden innerstädtischen Fläche, die bereits sowohl hinsichtlich der technischen als auch der sozialen Infrastruktur gut erschlossen ist. Dies entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung bisher nicht baulich genutzter oder versiegelter Flächen vor. Der zu erwartende Eingriff wurde ermittelt und entsprechend kompensiert. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan enthält eine entsprechende Berechnung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“.

Der so ermittelte flächenbezogene Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Ein Teil des Ausgleichs muss extern erfolgen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen, die den Standort und die dort zu erbringenden Maßnahmen detailliert benennt.

Das Plangebiet weist darüber hinaus einen erheblichen Gehölzbestand auf, der überwiegend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegt. Die Fällung von Bäumen, die durch die Satzung geschützt sind muss im Einzelfall auf der Grundlage eines konkreten Vorhabens beim Umweltamt beantragt werden. Die Fällgenehmigung enthält entsprechende Auflagen für Ersatzpflanzungen. Da im Gebiet „Schrotepark“ jedoch bereits absehbar ist, dass eine erhebliche Anzahl von Bäumen nicht erhalten werden können, da sie im Bereich der Planstraßen bzw. in den Baufeldern stehen, wurde folgender Verfahrensweg gewählt:

Im Umweltbericht wurde der Baumbestand als Einzelgehölz erfasst, bewertet und die Anzahl bzw. die Art der Ersatzpflanzungen benannt. Auf dieser Grundlage trifft der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen. Dadurch wird sichergestellt, dass innerhalb des Gebietes wieder möglichst viele Bäume angepflanzt werden. Außerdem sind die Ersatzflächen bereits festgelegt und können nicht anderweitig belegt werden.

Der Bebauungsplan sichert so schon im Vorfeld den Ersatz für zu erwartende 46 Baumfällungen. Von dem insgesamt nach Baumschutzsatzung zu erwartenden Kompensationsbedarf in Höhe von 92 Bäumen werden durch Baumpflanzungen und andere Maßnahmen (z.B. Fassadenbegrünung) im Gebiet wertmäßig 50 % abgedeckt. 19 Bäume werden außerhalb des Gebietes auf konkret benannten Standorten gepflanzt. Die Ersatzstandorte für die verbleibenden 27 Bäume werden im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements geregelt.

Mit folgenden Maßnahmen sollen die Eingriffe durch die geplante Umnutzung des Plangebietes minimiert werden:

- Die im Geltungsbereich vorhandenen erhaltenswerten großkronigen Laubbäume sind außerhalb der Baufelder als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Dabei sind die bebaubaren Baufelder so abgegrenzt, dass die Kronen und Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume außerhalb der bebaubaren Flächen liegen.
- Je angefangene 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens sind jedoch im WA1 2 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume anzupflanzen. Der erhaltene Baumbestand kann dabei angerechnet werden, um einen Anreiz zu schaffen auch innerhalb der Baufelder vorhandene Bäume zu erhalten.
- auf der Hoffläche im Bereich der Wendeanlage wird ein Solitärbaum gepflanzt.
- Großflächig wird entlang der Zufahrt Mauerbegrünung und an den bestehenden Gebäuden eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Damit können neue Lebensräume und Nistmöglichkeiten für Vögel angeboten werden.
- Entlang der Schrote wird auf dem Grundstück eine Baumreihe aus Obsthochstämmen angelegt. Diese werden in einem Abstand von 1,0 m zur Grenze und einem Reihenabstand von 7 m gepflanzt.
- Die Befestigung von Stellplätzen für PKW wird mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40% zu gewährleisten. Verwendet werden Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten oder Schotterrasen.
- In den Gebieten WA 4, WA 5 und WA 6 wird das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken belassen und verwertet.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zur Sicherung der ökologischen Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen, möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind handelsübliche Fledermauskästen (5 Rund- und 5 Flachkästen) an vorhandenen Bauwerken auszubringen. Weiterhin sind 10 Nistkästen für Vögel an den vorhandenen Bauwerken anzubringen. Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Quartierangebote nach sich zieht, wird das vorgezogene Ausbringen empfohlen.
- Bau von mind. drei Auswechnestern (Nestattrappen) für Waldohreulen in der Umgebung des Vorhabens auf geeigneten Bäumen entlang der Schrote (Schrotegrünzug) und von zwei Nistkästen an den vorhandenen Gebäuden für Turmfalken.

Da der geplante Eingriff nach der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, werden darüber hinaus weitere externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Hierzu werden Flächen im Schulumweltzentrum aufgewertet, die Pflanzung einer Dreiergruppe Eiben in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Vorhaben vorgenommen und die Pflanzung von 27 Laubbäumen durch das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg umgesetzt.

Die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

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

Das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg am 26.03.2009 eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 10.01.2012 statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden zahlreiche Hinweise und Anregungen von Bürgern zu dem Maß der Nutzung gegeben, denen die geplante Bebauung zu massiv und zu hoch erschien. Darüber hinaus ergaben sich Anregungen und Hinweise insbesondere zu den geplanten Gebäudeabständen und den zulässigen Gebäudehöhen entlang der Schrote und zum Umweltbericht und den hieraus resultierenden festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Eingegangene Anregungen und Hinweise der frühzeitigen Bürger- und Trägeranhörung wurden teilweise übernommen. So wurden zum Beispiel die Geschosshöhen der geplanten Bebauung an der Heinrich-Zille-Straße reduziert, Gebäudehöhen als Höchstmaß für die vorgesehene Reihenhausbebauung und die beiden Mehrfamilienhäuser festgesetzt und die überbaubaren Flächen insgesamt so verändert, dass die Kronen und Wurzelbereiche der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume ausreichend geschützt werden.

Nach Vorlage des überarbeiteten Entwurfes im Stadtrat am 05.07.2012 wurde dieser aufgrund von Änderungsbeschlüssen nochmals überarbeitet. So wurde der Abstand des Mehrfamilienhauses im WA 2 und der Abstand des Baufeldes im WA 5 zur nördlichen Grundstücksgrenze zum Schrotegrünzug um 2 m vergrößert und in dem so entstehenden Bereich ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem eine Obstbaumreihe angepflanzt wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 06.08.2012 bis 06.09.2012. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde parallel dazu ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden nochmals zahlreiche Anregungen und Hinweise gegeben, die zum Teil in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits geäußert worden waren, teilweise aber auch neu hinzugekommen sind.

Neue Hinweise ergaben sich insbesondere zu dem Vorkommen von Fledermäusen und Waldohreulen im Planungsgebiet, sodass die Eingriffe neu bewertet werden mussten.

Darüber hinaus gab es insbesondere Bedenken zur ausreichenden Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen durch die Neubebauung, der Bewertung des Baumbestandes, der geplanten Regenwasserentwässerung, dem bereits nach der frühzeitigen Beteiligung vergrößerten Abstand zum Schroteradweg und weiterhin zu den geplanten Gebäudehöhen.

Um die Anregungen, Hinweise und Bedenken zu prüfen und somit eine ausreichende Berücksichtigung in der Abwägung zu gewährleisten, wurden die zuständigen Fachämter nochmals gehört und beteiligt und die Bestandserhebungen hinsichtlich Flora und Fauna vertiefend untersucht. Die Begründung und der Umweltbericht wurden nach der Auslegung entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Die neuerlich durchgeführte Abwägung nach der Auslegung hatte jedoch nicht die zwingende Änderung der Planungsziele zufolge. Die Inhalte des Bebauungsplanes konnten weitgehend beibehalten werden. Lediglich die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen insbesondere wegen der neuen Aspekte zur Berücksichtigung der Fauna und des vorhandenen Baumbestandes wurden deutlich erhöht und insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes verändert.

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 ein Wohngebiet in innerstädtischer Lage zu entwickeln mit vorhandener sozialer Infrastruktur in der näheren Umgebung und guter Erschließung durch Straßenbahn, Bus und Verkehrsanlagen.

Es wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht und es wurde im Verfahren geprüft, ob durch eine Änderung des Zuschnitts der Baufelder mehr Baumbestand erhalten werden kann. Dies ist jedoch nur durch eine deutliche Reduzierung der Bauflächen möglich, die dann das Vorhaben unwirtschaftlich machen und dazu führen würden, dass das angestrebte Konzept nicht realisiert werden kann.

So sind Reihenhäuser mit einer Breite von 7.50 m vorgesehen, mit denen für einen vertretbaren Preis Wohnqualität realisiert werden kann, die speziell auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt ist. Der Vorhabenträger muss insgesamt die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens berücksichtigen und hat sich deshalb für eine Mischung verschiedener Wohn- und Bauformen entschieden. Eine andere Alternative hätte in einer Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau bestanden, der u. U. einen höheren Versiegelungsgrad nach sich gezogen hätte.

Aus der Planung resultiert keine nachweisliche Beeinträchtigung der umgebenden Bestandsbebauung. Die Gärten der geplanten Reihenhausanlage sind nach Westen ausgerichtet, so dass sie an die Freiflächen der Wohngrundstücke der Hugo-Vogel-Straße grenzen. Damit erstreckt sich zwischen den Gebäudeanordnungen ein Vegetationsbereich von ca. 35 m Breite.

An der Ostgrenze wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die so zu erreichende Gebäudehöhe der auf den kleinteiligen Baufeldern vorgesehenen Einfamilienhäuser entspricht der Höhe der Bestandsbebauung in der Heinrich-Zille-Straße. Eine

Verschattung der Gärten der Häuser in der Heinrich-Zille-Straße findet nicht statt, da auf der Westgrenze dieser Grundstücke im Bestand eine ca. 4 m hohe Mauer vorhanden ist.

Vom Umweltamt wurde eine klimaökologische Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage der „Klimaanalyse Magdeburg – Klima- und immissionsökologische Funktionen und Planungsempfehlungen“ (2000) und unter Hinzuziehung der aktuellen Klimaanalyse-Modellrechnung vorgenommen. Eine wesentliche Beeinflussung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes und im Gebiet der benachbarten Bebauung ist danach nicht zu erwarten.

Zum Vorkommen von Waldohreulen und Fledermäusen wurden gesonderte Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt. Der Eingriff in Natur und Landschaft muss durch entsprechend festzusetzende Maßnahmen kompensiert werden. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (im Gebiet und extern) sind ausreichend konkret festgesetzt. Ihre Umsetzung wird parallel zur Satzung vertraglich gesichert.

Es wurde eine lokal begrenzte Kontamination nachgewiesen (ehemalige Tanks) die beseitigt wurden. Die auf dem Gelände vorhandenen Grundwasserkontrollstellen bleiben noch bestehen. Erdsondern und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanlagen sind im unmittelbar betroffenen Bereich ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dem Gewässerschutz aufgrund des noch laufenden Monitorings. Gegen den beabsichtigtem Verbleib/Verwertung des Regenwassers auf den Einfamilienhausgrundstücken in einem Teilbereich der Baufelder bestehen keine Bedenken von Seiten der untere Wasserbehörde und der untere Bodenschutzbehörde.