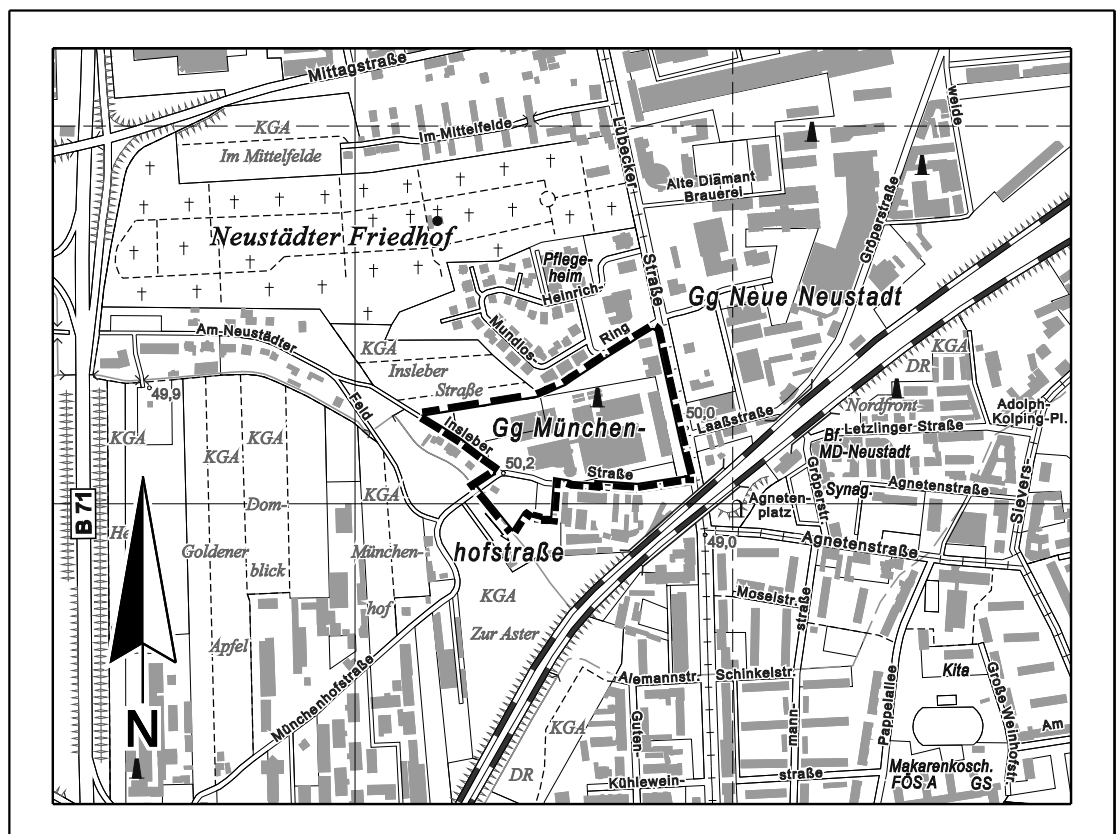


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 134-7

LÜBECKER STRASSE 2/ INSLEBER STRASSE

Stand: November 2014



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: 11/2014

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2/ Insleber Straße

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 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 Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele, Inhalte und Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2/ Insleber Straße aufgestellt. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neue Neustadt und umfasst eine Fläche von 4.3 ha.

Der Geltungsbereich ist überwiegend dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der geplante Neubau eines Rechenzentrums der T-Systems International GmbH auf dem eigenen Betriebsgelände am Standort Magdeburg auf einem Teil der Grundstücksfläche, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Parkplatz diente. Der geplante Erweiterungsbau fügte sich bei Beurteilung gemäß § 34 BauGB aufgrund der erforderlichen Baumasse und Bauhöhe nicht in den bestehenden Rahmen der Umgebungsbebauung ein.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die städtebauliche Ordnung in einer Gemengelage hergestellt. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen den Entwicklungszielen der ansässigen Betriebe angepasst und das verträgliche Nebeneinander benachbarter Nutzungen mit unterschiedlichem Stör- bzw. Empfindlichkeitsgrad geregelt werden. Es werden die Voraussetzungen für die erforderliche Investitions- und Standortsicherung und damit für Entwicklung der T-Systems International GmbH geschaffen.

Standortwahl, Entwicklungsprognose, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standorte im sonstigen Stadtgebiet ohne direkte Anbindung an den vorhandenen Betriebsstandort stellen für die Erweiterung des am Standort etablierten Unternehmens keine Alternative dar. Als Alternative mit Anbindung an den Betriebsstandort wurden Flächen südlich der Insleber Straße geprüft. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass diese Flächen aus infrastrukturellen, technischen und wirtschaftlichen Gründen sowie entgegenstehenden Restriktionen nicht geeignet sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird überwiegend das eigene Betriebsgrundstück der T-Systems International GmbH am Standort Lübecker Straße 2 überplant. Weitere Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um einen lückenlosen Anschluss an den Geltungsbereich des nördlich bestehenden Bebauungsplanes Nr. 134-3.1 „Lübecker Straße 8“ zu gewährleisten und um südlich der Insleber Straße Gewerbebrachen einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen.

Unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen und Nutzungsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2/ Insleber Straße“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB begonnen, da der geplante Erweiterungsbau als Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung einen klassischen Fall der Innenentwicklung darstellt.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden die Öffentlichkeit am 14.09.2010 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.09.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet sowie Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gleichzeitig wurden die Behörden zur Bereitstellung aller bekannten für das Bauleitplanverfahren relevanten 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. Die Ergebnisse haben Eingang gefunden in den Entwurf des Bebauungsplanes. Neben der Erweiterung des Geltungsbereichs sowie der inhaltlichen Fortschreibung und Konkretisierung des Bebauungsplanes war ein wesentliches Ergebnis die Beendigung des vereinfachten Verfahrens und die Fortführung der Bebauungsplanaufstellung im Regelverfahren nach BauGB. Die entscheidungsrelevanten Behörden wurden deshalb mit Schreiben vom 01.12.2010 nochmals um Stellungnahme gebeten, insbesondere aufgefordert zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde nachfolgend durchgeführt einschließlich einer Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a BauGB. Es wurden mehrere Fachgutachten zu Umweltbelangen erarbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde somit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die dabei vorgebrachten Einwände, Anregungen und Hinweise der Abwägung unterzogen. Dabei wurden fachgutachterliche Ergänzungen vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse wurde das Satzungs exemplar erarbeitet, Abwägung und Satzung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt und am 13.10.2011 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 30.03.2012.

Aufgrund möglicher Formfehler bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.04.2014 ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Damit wurden die Verfahrensschritte ab öffentlicher Auslegung wiederholt. Die Auslegung wurde durchgeführt vom 23.05. bis 25.06.2014, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Eine ergänzende fachgutachterliche Untersuchung wurde erarbeitet. Zu den wiederum eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Abwägung vorgenommen und die Ergebnisse dem Stadtrat mit der Satzung zur Entscheidung vorgelegt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsraum für den Umweltbericht für den B-Plan 134-7 wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr. 2 Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten erarbeitet, in welchen die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt detailliert untersucht und geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für den Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2/ Insleber Straße 2 und dessen Vollzug festgelegt worden sind. Die Gutachten waren Gegenstand der Unterlagen zur Beteiligung gem. § Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Im Zusammenhang mit dem ergänzenden Verfahren wurde ein Gutachten aktualisiert und weitere Messungen zu Umweltbelangen vorgenommen. Die Ergebnisse aller Gutachten wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte nach dem „Magdeburger Modell“. Der Ersatz für die voraussichtlich zu fällenden Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegen, wurde ebenfalls bilanziert. Im Ergebnis sind Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt worden. Die Eingriffe können vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht sind derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes waren insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange in Bezug auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen durch den Menschen sowie Wirkungen auf Klima und Luft zu berücksichtigen.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen und Kleingärten im Umfeld vor Immissionen durch Lärm wurden die Gewerbebegebietsflächen hinsichtlich ihrer zulässigen Schallemission eingeschränkt. Mit der Parzellierung des Bebauungsplangebietes und der Zuweisung von differenzierten Schallkontingenten als akustisch günstige Gebietsstaffelung zu den schützenswerten Nutzungen hin kann die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten gesichert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit vorbereiteten baulichen Erweiterungen sind keine relevanten Erhöhungen von Schadstoffen in der Luft oder gesundheitliche Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Emissionen zu befürchten. Alle diesbezüglichen Richt- oder Grenzwerte werden eingehalten oder unterschritten.

Im Ergebnis eines Klimagutachtens wurde festgestellt, dass auch keine erheblichen Auswirkungen auf die thermische/ bioklimatische Situation und das lokale Windfeld und auch keine Windkomfortprobleme zu erwarten sind.

In Anbetracht der Größe der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Bebauung wurde in einem weiteren Gutachten geprüft, ob trotz Einhaltung der Abstandsflächen und der Höhenstaffelung der Teilflächen eine kritische Minderung der Besonnung eintritt. Die vorgeschriebene Mindestbesonnungsdauer kann in allen benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden, es ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei Planrealisierung keine unzulässigen Verschattungseffekte.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Abwägung

Die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2/ Insleber Straße“ eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen wurden geprüft. Die einzelnen Sachverhalte und jeweils berührten Belange wurden unter Beteiligung der Fachämter der Stadt, einzelner Behörden sowie verschiedener Gutachter, welche zu bestimmten Sachverhalten nochmals hinzugezogen wurden, umfassend untersucht. Die Belange wurden, soweit erforderlich, sachgerecht abgewogen und jeweilige Abwägungsvorschläge unterbreitet. Notwendige Änderungen und Ergänzungen sind in das Satzungssexemplar eingearbeitet worden, wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Im Ergebnis der Abwägung konnte festgestellt werden, dass es an schutzbedürftigen Immissionsorten hinsichtlich der Belange Luftschadstoffe, Elektromog, Schallemission, Klima und Verschattung nicht zu Richtwert- oder Grenzwertüberschreitungen kommt.

Feststellbare Beeinträchtigungen entstehen im Bereich angrenzender Wohngrundstücke am Heinrich-Mundlos-Ring und im Bereich der Kleingärten durch die Reduzierung der Besonnungsdauer.

Weiterhin verbleibt trotz Reduzierung der Gebäudehöhen gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf und trotz der Vergrößerung der Abstände zwischen Wohnbebauung und der gewerblichen Bebauung deutlich über die erforderlichen Abstandsflächen hinaus eine wesentliche optische Auswirkung auf die benachbarte Wohn- und Kleingartennutzung.

Da alle Grenz- und Richtwerte eingehalten werden, damit gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden können, bleibt die bestimmungsgemäße Nutzung dieser Grundstücke weiterhin gegeben. Die Beeinträchtigungen werden als zumutbar bewertet. Unter Wichtung der privaten Belange der Anwohner

und Grundstücksbesitzer bzw. Gartenpächter gegenüber den wirtschaftlichen Belangen des ansässigen Unternehmens wird den wirtschaftlichen Belangen der Vorrang eingeräumt.

Auch nach den erneuten Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden und deren Auswertung im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB ergeben sich keine anderen Abwägungsergebnisse.

Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit, ausgenommen der visuellen Beeinträchtigung und einer zulässigen Minderung der Besonnung, 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 Landeshauptstadt Magdeburg im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach sachgerechter Abwägung berücksichtigt und den Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2/ Insleber Straße“ in der vorliegenden Fassung beschlossen hat.