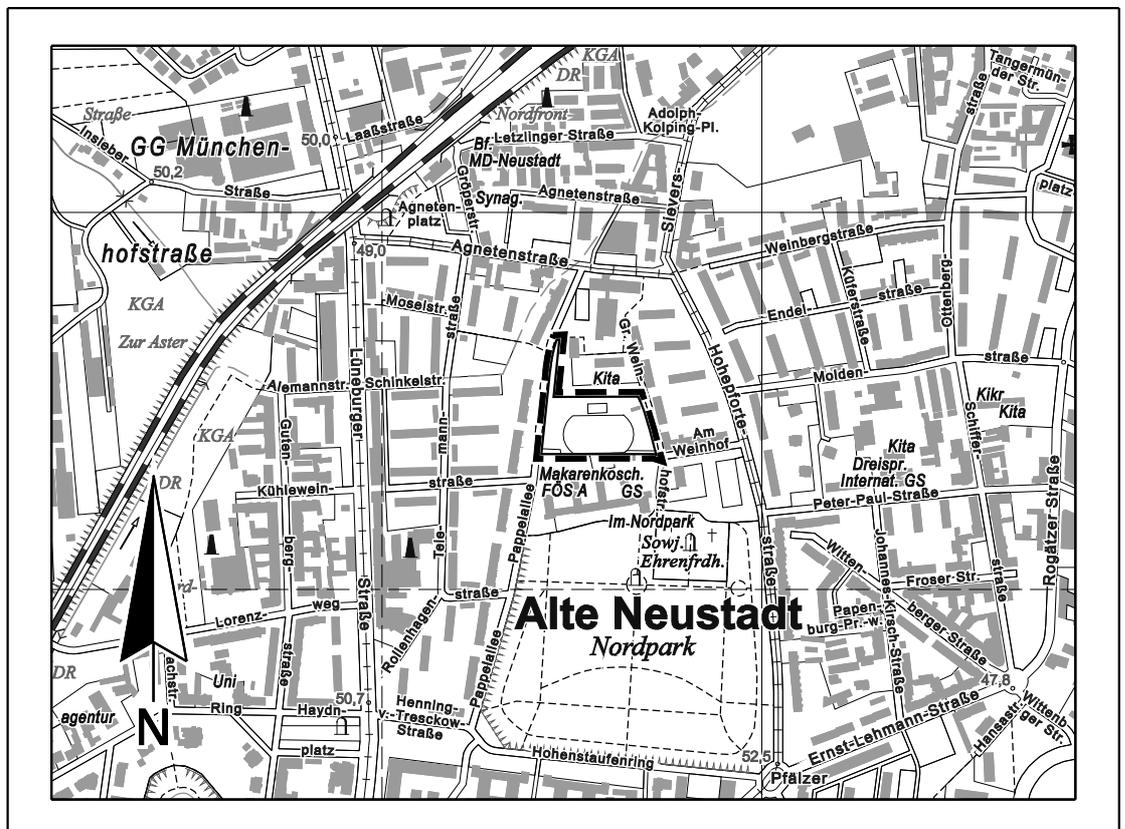




Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173-1.1

PAPPELALLEE/ GROSSE WEINHOFSTRASSE

Stand: August 2015



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 Stadtkartenauszuges: 08/2015

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 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pappelallee/ Große Weinhofstraße“ wird aufgestellt, um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung von Wohngebäuden auf einem vormals als Sportplatz genutzten Grundstück.

Dabei sind folgende wesentliche Inhalte zu benennen:

- Sicherung einer städtebaulich sinnvollen Neubebauung in Anlehnung an die Nachbarnutzungen;
- Klärung der Eingriffe in den Gehölzbestand und Festlegung von Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen;
- Allgemeine Prüfung der naturschutzfachlichen Belange einschließlich Artenschutz;
- Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten;
- Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft von Schul- und Hortgelände mit der neuen Wohnbebauung.

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Er ermöglicht bzw. ordnet die Wiedernutzung bzw. Nachnutzung von innerstädtischen Flächen, die bereits gut erschlossen sind. Die Bebauungsplanaufstellung entspricht somit einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Grundsätzlich entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen des sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Natur und Boden.

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

Zur Ermittlung möglicher Betroffenheit von Artenschutzbelangen wurden verfahrensbegleitend entsprechende Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet und sichern im Ergebnis bei Planrealisierung die angemessene Berücksichtigung der betroffenen umweltrechtlichen Belange.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 20.03.2014, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 173-1.1 „Pappelallee/ Große Weinhofstraße“ einzuleiten.

Eine Bürgerversammlung wurde als frühzeitige Information der Öffentlichkeit durchgeführt am 26.06.14. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des B-Planes beteiligt mit Schreiben vom 01.07.14 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 31.07.14.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet.

Einige Stellungnahmen von Betroffenen und Behörden führten zu Abwägungsbeschlüssen. Eine erste Beschlussfassung zur Zwischenabwägung wurde am 19.03.2015 herbeigeführt mit dem Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 17.04. bis zum 22.05.2015. Dabei gingen einige Stellungnahmen von privaten Betroffenen und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Im Ergebnis der Auswertung dieser Stellungnahmen wurden nur solche Veränderungen bzw. Ergänzungen von Planinhalten vorgenommen, welche nicht die Grundzüge der Planung berührten. Somit wurde keine erneute Entwurfsbearbeitung erforderlich.

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen für die Planung bestehen zum einen in der sogenannten Nullvariante, d.h., einer Erhaltung der Brachfläche. Eine weitere Alternative wäre die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.

Beide Varianten wurden aufgrund der sehr guten innenstadtnahen Lage, dem Bedarf nach hochwertigem Wohnraum und der vorhanden äußeren Erschließung nicht weiter verfolgt. Da die Schaffung des Baurechts für eine Wohnnutzung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird somit die Inanspruchnahme von noch unbebauten Außenbereichsflächen vermieden. Ebenso werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen effektiv genutzt.

Für die Aufteilung des Grundstücks in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen wurden keine weiteren Planungsvarianten untersucht, da die Vorhabenplanung des Grundstückseigentümers sich gut in das städtebauliche Umfeld einfügt und eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Umgebungsbebauung darstellt.