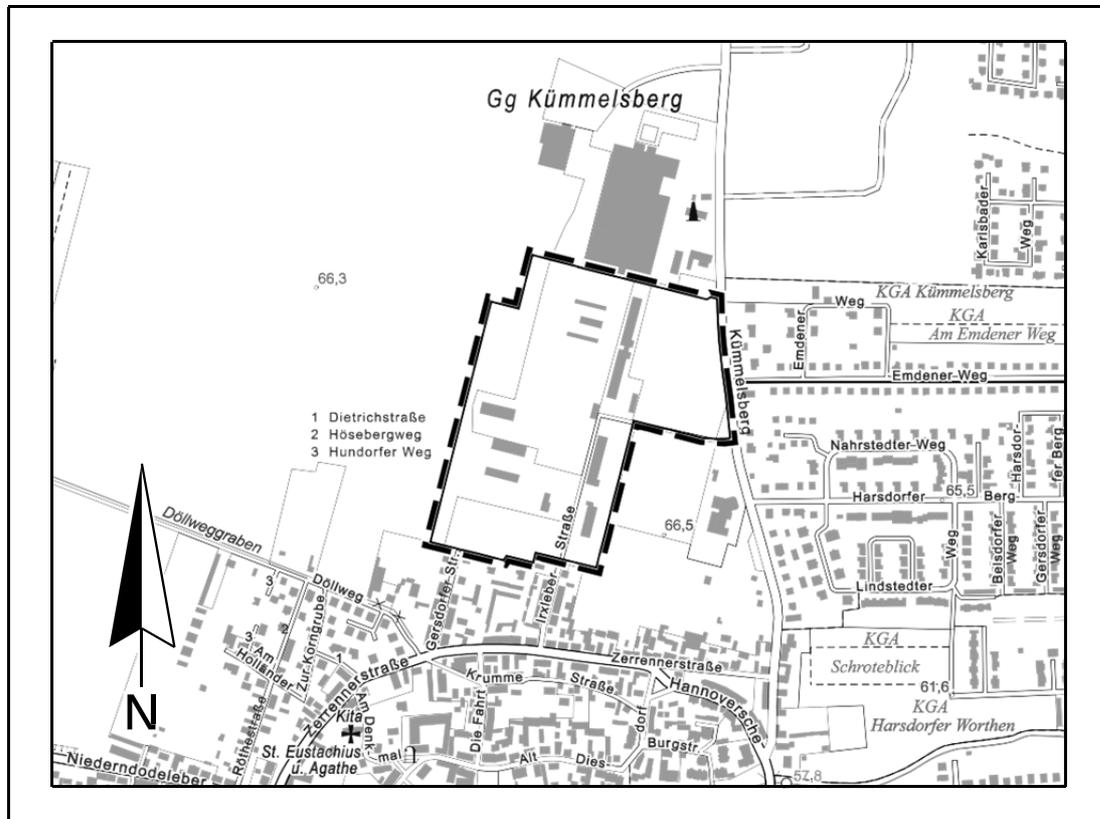


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 368-1A Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A Gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Stand: Oktober 2015



B-Plan Nr. 368-1A | Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A

Oktober | 2015

Verfasst von der
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Große Diesdorfer Straße 56/57
39110 Magdeburg

Tel 0391 | 7361 0
Fax 0391 | 7361 777
Email info@lgsa.de
I-net www.lgsa.de

Projektverantwortung
Jan Spielmann | Stadtplaner
FB Stadtplanung und Projektentwicklung

Projektmitarbeit
Dr. Detlef Uebel
Jeanette Fließ
FB Stadtplanung und Projektentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Anhang	3
1 Allgemein	3
2 Anlass und Ziel der Planung, Inhalt des Bebauungsplans.....	3
3 Standortwahl, Entwicklungsprognose, anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	4
4 Entwicklungsgebot	5
5 Verfahren	5
6 Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
7 Abwägung	7

1 Allgemein

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 Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Anlass und Ziel der Planung, Inhalt des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 10ha befindet sich im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg, im Stadtteil Diesdorf mit prägenden Gründerzeit- und Mehrfamilienhäusern entlang der Hauptstraßen. Um 1900 entstanden auch die von der Zerrenner Straße nach Norden, in Richtung Plangebiet, abführenden Straßen – Gersdorfer Straße und Irxleber Straße mit dem Willen, diese später in Richtung Norden baulich weiterzuführen.

Seit der Zeit des Brachfalls der ehemaligen Landwirtschaftlichen Betriebsfläche innerhalb des Plangebietes bestehen seitens der Stadt Vorstellungen, das Areal zu einem Wohnbaugebiet zu entwickeln, um damit eine städtebauliche Abrundung des Stadtteils Diesdorf durch die Umwandlung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen und Einpassung in die überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umgebung insbesondere in Richtung Westen zu erreichen. Bereits im Jahre 1994 wurde zu den damaligen Vorstellungen eine diesbezügliche erste Beteiligung Träger öffentlicher Belange durchgeführt. 1999 kamen weitere Planungsarbeiten zum ehemals aufzustellenden Bebauungsplan 368-1 | Kümmelsberg Westseite auf Grund mangelnder Verfügbarkeiten der Flächen insbesondere im östlichen, direkt an die Straße Kümmelsberg angrenzenden Teil (Vielzahl verschiedener Eigentümer), zum Erliegen. Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH als Erschließungsträger erwarb einen Großteil der Flächen und stellte sich der Chance, durch eine geordnete Entwicklung der Flächen zu einem Wohngebiet, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg gehört zu den wenigen Standorten im Land Sachsen-Anhalt, an denen der Bevölkerungszuwachs höher ist als die -abgänge. Diesen Umständen ist auch mit der Schaffung von neuem Wohnraum, sowohl in Form von Mietwohnungen als ebenso in Form von individuellen Möglichkeiten, Rechnung zu tragen. Da der Privatisierungsgrad im Wohnungsbau in den neuen Bundesländern bei Weitem noch nicht die Werte der alten Bundesländer erreicht hat, wird hier auf Zeit noch entsprechender Nachholbedarf bestehen. Dies zeigen auch die in den letzten Jahren wieder erhöhten Nachfragen nach Baugrundstücken in der Stadt, wobei auch insbesondere für das Plangebiet reges Interesse zu verzeichnen ist.

Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH beabsichtigt dem entsprechend, das oben beschriebene Areal als Wohnstandort für Eigenheime zu entwickeln. Diese Absicht steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Planungen und Zielsetzungen der Landeshauptstadt Magdeburg.

Für das künftige Neubaugebiet hat die Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 368-1A | Kummelsberg Westseite, Teilbereich A aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan soll der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen, der bestehende städtebauliche Missstand beseitigt sowie der Ortsteil Diesdorf arrondiert werden.

Das Ziel ist die Entwicklung eines Gebietes, in dem die Errichtung von Einfamilienhäusern zum Wohnen möglich ist. In Beibehaltung der Nutzung und Struktur der angrenzenden Gebiete wird das Plangebiet als Weiterführung und Arrondierung der vorhandenen nachbarschaftlichen Bebauung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der derzeitigen und zukünftigen Nutzung insbesondere als Erweiterungsfläche für das südlich anschließende Autohaus ist ein Teilbereich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß §8 BauNVO, mit Anlehnung an die Schutzbedürfnisse eines Mischgebietes nach §6 BauNVO festgesetzt. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung wurden entsprechend des städtebaulichen Zieles festgesetzt. Zudem werden Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt, die den Bestand anbinden bzw. das Landschaftsbild nachhaltig positiv prägen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 368-1A | Kummelsberg Westseite, Teilbereich A soll ein Beitrag zur Sicherstellung des steigenden Bedarfs an attraktivem Wohnraum in der Landeshauptstadt Magdeburg geleistet werden.

3 Standortwahl, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Seit dem Bruchfall des Landwirtschaftsbetriebes am Kummelsberg wurden mehrfach erfolglose Versuche unternommen, hier eine städtebaulich nachhaltige Nutzung zu etablieren. Ein Großteil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, deren Interesse eine bauliche Entwicklung und Nutzung der Flächen ist.

Die geplante Bebauung entspricht dem im Parallelverfahren befindlichen Flächennutzungsplan, der die vorbereitende Bauleitplanung und städtebauliche Zielstellung der Landeshauptstadt Magdeburg darstellt. Das Plangebiet ist für die vorgesehene Nutzung geeignet und entspricht den Planungsabsichten der Stadt.

Insofern bestehen hinsichtlich einer geplanten Nutzung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Alternativstandorte stehen somit nicht zur Disposition. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

4 Entwicklungsgebot

Die Stadt Magdeburg hat am 14. März 1991 den Beschluss für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans gefasst. Seit dem 6. April 2001 ist dieser Flächennutzungsplan wirksam. Er hat seit dem eine Reihe von Änderungsverfahren (im Zeitpunkt dieser Planaufstellung 10 Verfahren) und zuletzt in 2013 eine redaktionelle Änderung in Form einer Berichtigung erfahren.

Von Beginn an sind die jetzt konkret überplanten Flächen darin hauptsächlich als Wohnbauflächen vorgesehen. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, der westliche Bereich als Grünfläche. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplans (hauptsächliche Darstellung als Wohnbaufläche) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 368-1A weiterverfolgt.

Aufgrund der verschiedenen Flächenausweisung des Flächennutzungsplans, wird dieser dennoch im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB geändert, sodass der Bebauungsplan Nr. 368-1A aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg entwickelt werden kann. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden entsprechend geändert. Dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs.2 BauGB wird somit in der gesetzlich geforderten Art und Weise Rechnung getragen.

5 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 368-1A | Kummelsberg Westseite, Teilbereich A der Landeshauptstadt Magdeburg wurde am 05.12.2013 gefasst. Der Bebauungsplan wurde im regulären zweistufigen Verfahren gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB aufgestellt.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden die Öffentlichkeit am 10.12.2014 im Rahmen einer Bürgerversammlung und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.11.2014 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.

Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 24.07.2015 bis 24.08.2015 öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 23.07.2015 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.

Nach Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden wurde aufgrund relevanter aber mäßiger Änderungen im Bebauungsplan am 27.10.2015 eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Nach erneuter sachgerechter Abwägung der im Rahmen der Betroffenenbeteiligung vorgebrachten Einwände, Anregungen und Hinweise wurde das Satzungsexemplar erarbeitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 368-1A | Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A der Landeshauptstadt Magdeburg wurde als Satzung beschlossen. Die Inkraftsetzung gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB erfolgt durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

6 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 S.3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gem. Anlage 1 zu §2 Abs.4 sowie §§2a und 4c BauGB. Gem. §1a Abs.3 BauGB ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte nach dem Eingriffsmodell Sachsen-Anhalt. Im Ergebnis sind Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt worden. Die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert werden. Der Ausgleich des Defizits erfolgt im Rahmen der Umsetzung der landschaftsplanerischen Maßnahmen im Ökoprojekt „Umflutau bei Pechau“.

Um drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht abzuwenden wird am westlichen Stadtrand im Übergang zur Magdeburger Börde auf einer Fläche von 1ha ein neues Neuntöter-Habitat als Ausweichquartier entwickelt.

Die Ergebnisse der Eingriffsregelung sowie die Aussagen zum Artenschutz, die auf Grundlage aktueller Erfassungen relevanter Artengruppen gutachterlich (Faunistisches Gutachten) getroffen wurden, wurden im Umweltbericht berücksichtigt. Ebenso fanden die Ergebnisse eines Schallschutzgutachtens und eines Baugrundgutachtens Eingang in den Umweltbericht.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass durch die Schaffung eines Wohngebietes mit einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 10ha einschließlich der Erschließung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind. Der Eingriff nach BNatSchG bzw. NatSchG LSA ist unter Berücksichtigung der Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen.

Weitere Fachgutachten waren im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erstellen. Die genannten Unterlagen waren Gegenstand der Offenlage gem. §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB.

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen und zur Begrünung im Geltungsbereich und auf externen Ausgleichsflächen festgesetzt.

7 Abwägung

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 368-1A | KÜmmelsberg Westseite, Teilbereich A der Landeshauptstadt Magdeburg sowie im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung überwiegend bereits berücksichtigt waren oder redaktionell zu ändern sind.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die nach sachgerechter Abwägung keine Änderung des Bebauungsplans auslöste.

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:

1. Fachbereich 62 der Landeshauptstadt Magdeburg regte an, dass der festgesetzte Realisierungszeitraum der Strauchpflanzungen „spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Hochbauten“ in der Praxis nicht kontrollierbar ist. Nach Verkauf der Grundstücke, wenn dieser überhaupt innerhalb der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Frist erfolgt, würde die Stadt keine vertraglichen Regelungen mit den neuen Eigentümern haben, sodass die Verpflichtung zur Herstellung und deren spätester Zeitpunkt nicht kontrollierbar und nicht durchsetzbar wären. Der Fachbereich rät zur Formulierung: Die Herstellung hat spätestens im Rahmen der Leistungserbringung des städtebaulichen Vertrages zu erfolgen.

Der Anregung wurde gefolgt.

2. Fachbereich 62 der Landeshauptstadt Magdeburg regte an, einige der in den Begrünungsempfehlungen/Bepflanzungsvorschlägen als großkronige Laubbäume aufgeführten Empfehlungen wie beispielsweise die Winterlinde aufgrund ihrer Größe zu überprüfen.

Der Anregung wurde gefolgt.

3. Die untere Naturschutzbehörde regte an, die Aussagen zur Avifauna bezüglich der Auswirkungen der Bauvorhaben noch einmal zu prüfen, hierbei insbesondere der Umgang mit der streng geschützten Art Neuntöter.

Der Anregung wurde gefolgt. Eine bedingte Festsetzung zum Ausweichquartier des Neuntötters, in dem auch andere Brutvögel ihr Revier finden, ist im Bebauungsplan enthalten: "Für den Neuntöter ist eine Fläche von 1 ha am westlichen Stadtrand im Übergang zur Magdeburger Börde artgerecht herzustellen." Ein Ausgleichsquartier wird hergestellt. Somit werden durch die Umsetzung des Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verwirklicht werden.

Den weiteren Anregungen, vor allem auch bzgl. der Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg oder auch der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird nicht gefolgt. Da der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren aufgestellt bzw. geändert wird, ist die Entwicklung aus dem FNP gegeben. Aufgrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Magdeburg ist ein weiterer Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

4. Die untere Bodenschutzbehörde weist auf die Altlastensituation des Plangebietes hin (archivierte Fläche im Altlastenkataster).

Der Anregung wurde gefolgt. Der Hinweis wurde als textlicher Hinweis übernommen.

5. Die obere Immissionsschutzbehörde regt an, bei der Neuplanung von Baugebieten im Sinne der planerischen Vorsorge zunächst aktive Schutzmaßnahmen zu prüfen, denn es erscheint aus immissionsschutzfachlicher Sicht durchaus eine Problematik in Bezug auf die beabsichtigte direkte Heranplanung des Wohngebietes an die gewerblich genutzte Fläche.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Schallschutzgutachten gibt Auskunft darüber, dass passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet am besten geeignet sind, mögliche Konflikte zu reduzieren. Passiver Schallschutz wurde bereits im Rahmen der Vorentwurfphase festgesetzt.