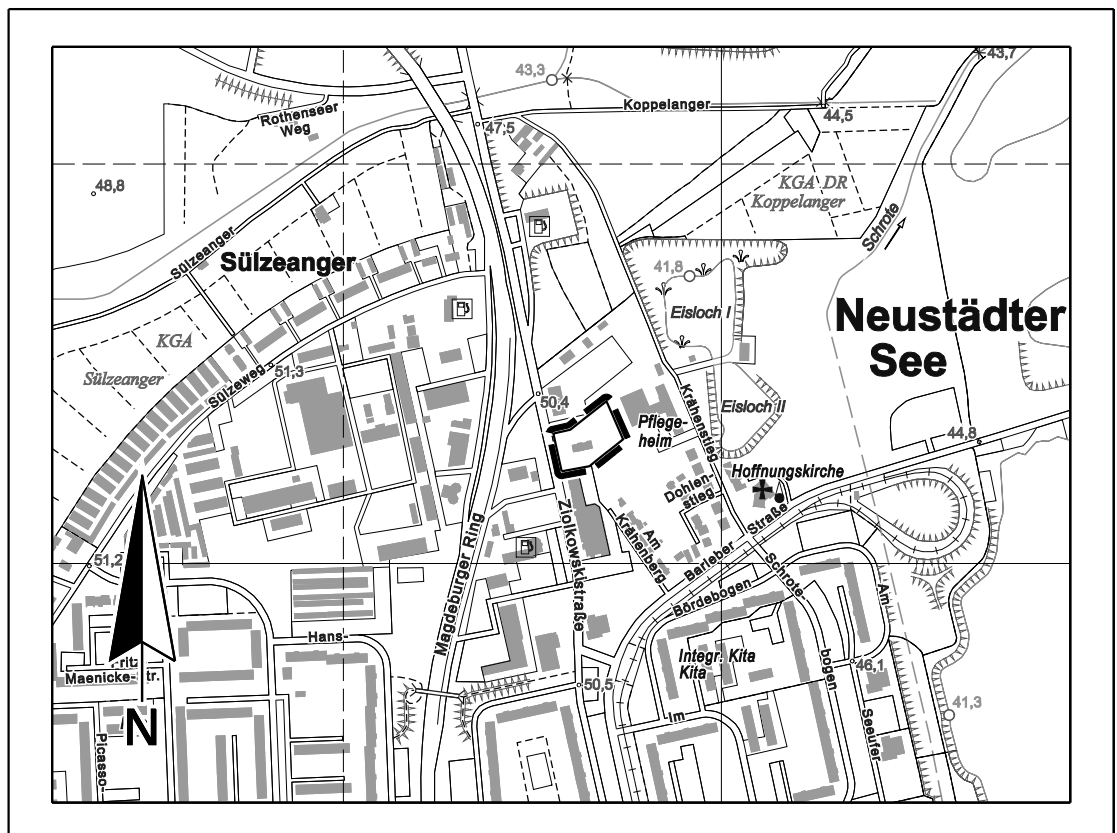


Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1

ZIOLKOWSKISTRASSE 15 f/g

Stand: Dezember 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 Stadtkartenauszugs: 11/2013

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 „Ziolkowskistraße 15 f,g“ wird aufgestellt, um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung von Wohngebäuden und einem Pensionsgebäude auf einer brachliegenden Grundstücksfläche (vormals teilweise baulich genutzt).

Dabei sind folgende wesentliche Inhalte zu benennen:

- Schaffung von Baurecht für eine städtebaulich sinnvolle Neubebauung in Anlehnung an die Nachbarnutzungen, dabei Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft der geplanten Wohn- und Gewerbebebauung mit vorhandenen benachbarten gewerblichen und sonstigen Nutzungen;
- Klärung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und Festlegung von Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen;
- Allgemeine Prüfung der naturschutzfachlichen Belange;
- Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten.

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 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde verfahrensbegleitend eine schalltechnische Berechnung 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 beschloss am 24.04.2014 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1 „Ziolkowskistraße 15 f,g“ gemäß Antrag des Vorhabenträgers. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt als Bürgerversammlung am

22.07.2014. Im Zeitraum vom 23.06. bis 25.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zum B-Plan beteiligt. Nach Auswertung der Stellungnahmen beschloss der Stadtrat am 09.07.2015 die Ergebnisse der Zwischenabwägung sowie den Entwurf und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Auslegung fand statt vom 18.08. bis 18.09.2015, im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung dieser Stellungnahmen wurden nur solche Veränderungen bzw. Ergänzungen von Planinhalten vorgenommen, welche nicht die Grundzüge der Planung betrafen. 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 oder privaten Grünfläche oder einer rein gewerblichen Nutzung.

Diese Varianten wurden aufgrund der des Bedarfs nach Standorten für den individuellen Wohnungsbau und aufgrund der vorhanden äußeren Erschließung nicht weiter verfolgt. Da die Schaffung des Baurechts für die geplante Mischnutzung 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 Grundstücksflächen und Grünflächen wurden keine weiteren Planungsvarianten untersucht, da die Vorhabenplanung des Grundstückseigentümers sich grundsätzlich in das städtebauliche Umfeld einfügt und die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beachten waren.