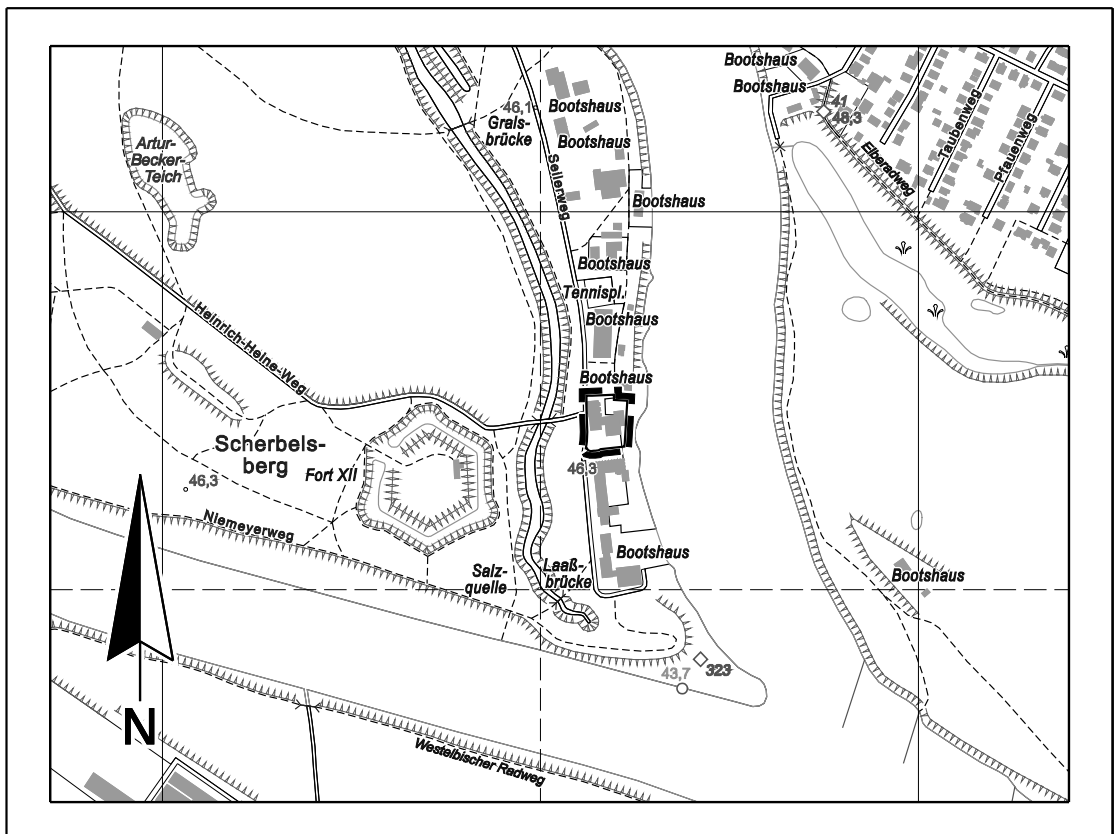


## Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1

### HAUS DER ATHLETEN

Stand: November 2015



Planverfasser:

werk+architektur

Forckestraße 01

38 855 Wernigerode



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2015

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

## **1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH ist Erbbaupachtberechtigter der Flurstücke 2/33, 2/34 und 2/36 mit 3.561,0 qm. Auf diesem befindet sich bereits der Hotelkomplex „Haus der Athleten“.

Auf Grund der erheblichen Schädigung der Bausubstanz des vorhandenen Hotelkomplexes für Sportler durch das letzte Hochwasser im Jahr 2013 plant die Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH an gleicher Stelle einen Ersatzneubau als ElbSporthotel, der gleichermaßen den aktuellsten erhöhten Hochwasserschutzanforderungen und dem gestiegenen Niveau hinsichtlich den Anforderungen an einen modernen Beherbergungsbetrieb einer solchen Anlage gerecht werden soll.

Die Gefahr der Hochwassersituation ist aufgrund des letzten Hochwassers im Juni 2013 erhöht. Aus diesem Grund hat das Land Sachsen-Anhalt ein entsprechendes Förderprogramm aufgelegt und in diesem festgelegt, dass nur nachhaltige Projekte gefördert werden, die einem späteren Hochwasser auch Stand halten. Hier soll also ein **optimierter Hochwasserschutz** geplant und sinnvoll durchgeführt werden.

Das Planungsteam der ARGE **architektur 21** hat sich hinsichtlich dieses **Schwerpunktes** intensiv mit einer möglichen Sanierung des vorhandenen Hotelkomplexes „Haus der Athleten“ und einer Neubauplanung für ein Hotel an diesem Standort beschäftigt.

Dabei ist das Planungsteam besonders auf ein sogenanntes Opfergeschoss als Geschoss für PKW-Stellplätze eingegangen.

Da für die Integrierung des Opfergeschosses das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes des vorhandenen Hotels vorgehalten werden muss, ist ein erheblicher – insbesondere konstruktiver – Eingriff notwendig.

Dies birgt einen sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand in sich, der hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Zumutbarkeit für den Bauherren nicht zu verantworten wäre.

Aus diesem Grund wurde eine Entscheidung zugunsten der Neubauvariante getroffen.

Der Vergleich der Flächenansätze bei gleicher Zimmeranzahl zeigt deutlich, dass ein kompakter Neubau mit städtebaulicher, architektonischer Gesamteinordnung in das vorhandene Parkgelände am Alten Elbarm deutliche Vorteile gegenüber der Sanierung des Altbestandes am Standort aufweist.

Der geplante Ersatzneubau hat mit seinem kompakten Gebäude und seinen wirtschaftlich neu orientierten, inneren Strukturen sowie den neuen Angebotskomponenten, wie Sauna, Wellness, Fitness und Freizeitgestaltung, unter Beachtung einer wirtschaftlichen Betreibung gegenüber einer Altbausanierung des vorhandenen Hotelkomplexes unwiderlegbare Vorteile.

Besonders das architektonische Gesamtkonzept wertet den Standort als Freizeitattraktion im Parkkomplex für die Zukunft auf und wird vielen Gästen aus nah und fern zur Verfügung stehen. Magdeburg wird um eine Attraktion reicher.

Weiterhin bleibt festzuhalten, dass die dargestellte Planung für einen Neubau den notwendigen, **optimierten Hochwasserschutz** am Standort zu 100% erfüllt.

Auf Grund der Kompaktheit des neuen Gebäudes mit integrierten Parkdeck und den beiden auskragenden Obergeschossen wird die Flächenversiegelung nicht erhöht.

Insbesondere die Integration des ruhenden Verkehrs innerhalb der Gebäudestruktur kommt einer großzügigeren landschaftlichen Einbindung in das vorhandene Umfeld mit seinen weitläufigen Grünflächen zugute. Dies entspricht auch den Vorgaben aus dem FNP.

Für den Ersatzneubau liegt bereits die Zusage zur Gewährung von Fördermitteln des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der beantragten Zuwendung zur Beteiligung an den Hochwasserschäden von 2013 gemäß der Richtlinie „Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013“ vor. Diese Fördermittelzuwendung ist ausschließlich auf einen Ersatzneubau an diesem Ort gerichtet und wurde daraufhin fachlich und sachlich geprüft.

Da das Plangebiet mit dem Gebäude nicht im Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB steht, wird ein Planungsbedarf ausgelöst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Magdeburg zu gewährleisten.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels sowie einem auch der Öffentlichkeit zugänglichen Wellness- und Gastronomiebereich im Rotehornpark im Sinne einer ressourcenschonenden Entwicklung zur Stärkung und Förderung des Tourismus in Magdeburg, das der städtebaulichen und landschaftlichen Lage gerecht wird, den angrenzenden Landschaftsraum in die Konzeption einbezieht und dadurch einen individuellen Charakter erhält. Es soll eine attraktive Bebauung mit

Grün- und Terrassenfläche unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur, z. B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Gas, Datenleitungen) gewährleistet werden.

Städtebauliches Ziel ist dabei die gestalterische und strukturelle Aufwertung im Einklang mit den zu beachtenden denkmalpflegerischen Belangen.

Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes wird so eng wie möglich entsprechend dem Bedarfsplan ausfallen.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

In der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen des Umweltberichtes Beeinträchtigungen der Schutzgüter betrachtet und bewertet. Hieraus ergab sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft sehr gering ist und durch die festgesetzten Maßnahmen vor Ort kompensiert werden können.

Mit diesem Ersatzneubau soll gleichermaßen den aktuellsten erhöhten Hochwasserschutzanforderungen und dem gestiegenen Niveau hinsichtlich der Anforderungen an einen modernen Beherbergungsbetrieb einer solchen Anlage Rechnung gezogen werden.

In der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen dieses Berichtes Beeinträchtigungen der Schutzgüter in einer unterschiedlichen Schwere festgestellt.

Der geplante Hotelneubau wird an Ort und Stelle des bestehenden „Haus der Athleten“ errichtet werden. Der Standort als solches ist bereits durch den bis 2013 laufenden Beherbergungsbetrieb des noch vorhandenen Hotelkomplexes „Haus der Athleten“ vorbelastet. Alle infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen sind im Prinzip bereits vorhanden.

Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Stadtbild durch Neupflanzungen und Dachbegrünung ab.

Im Einzelnen sollen folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden:

- Anpflanzung von 3 Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches,
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf ca. 250 m<sup>2</sup> Dachfläche des Hotelneubaus

Nach Realisierung der Planung sowie Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der entsprechenden Kompensation des Punktedefizits verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Maßnahmen sind in ausführlicher Form in den Anlagen zum Umweltbericht enthalten.

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen in Geltungsbereich ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Vorhabens geknüpft (Fertigstellung innerhalb von einem Jahr nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der Ausgleichswirkung zu verhindern.

Um die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung der festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft sicherzustellen, werden zudem Pflege und ggf. Ersatz für abgängige Gehölze geregelt.

Die Maßnahmen der Grünordnung werden durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich. Damit ist deren Umsetzung gesichert.

Der Hochwasserschutz spielte im Planverfahren eine große Rolle und wurde auch durch entsprechende Untersuchungen und Gutachten incl. deren Nachprüfung intensiv betrachtet.

Nach Realisierung der Planung sowie Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der entsprechenden Kompensation verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

3.1 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 4.12.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1 "Haus der Athleten" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 16.1.2015 über das Amtsblatt Nr. 01 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme

und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 18.09.2015 gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.09.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2015 über das Amtsblatt Nr. 26 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 18.09.2015 bis 19.10.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

#### **4. Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren**

##### 4.1 gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB gingen Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein.

Weitestgehend konnten die geäußerten Hinweise und Anregungen problemlos in den Festsetzungen oder die Begründung übernommen werden.

Lediglich den Stellungnahmen des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft und der Unteren Wasserbehörde und in diesem Zusammenhang auch weitere Stellungnahmen hinsichtlich des Bauens in hochwassergefährdeten Bereich wirft Handlungsbedarf auf. Diesen Stellungnahmen wird aber nicht gefolgt.

Begründend werden hier die Ergebnisse der Untersuchungen zu den „Ausführungen zum Bauen in hochwassergefährdeten Bereich“ vom Büro ISW Magdeburg GbR herangeführt und die Tatsache, dass das Bauvorhaben des Ersatzneubaues durch die Fördermittelbereitstellung des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der beantragten Zuwendung zur Beteiligung an den Hochwasserschäden von 2013 gemäß der Richtlinie „Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013“ als positiv eingeschätzt wurde. Diese Fördermittelzuwendung ist ausschließlich auf einen Ersatzneubau an diesem Ort gerichtet und wurde daraufhin fachlich und sachlich geprüft.

Das Ziel des Ersatzneubaues ist es, die Hochwassersituation gegenüber dem jetzigen Bestand

durch die Erhöhung des Retentionsvolumens hochgradig zu verbessern.

Nach § 76 Absatz 2 WHG muss die zuständige Landesregierung Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung festsetzen. Für den betreffenden Abschnitt der Elbe ist noch keine Festsetzung als Überschwemmungsgebiet durch Verordnung erfolgt. Auch die vorläufige Sicherung entsprechend § 76 Absatz 3 WHG ist noch nicht erfolgt.

Auf Grund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.06.2014 ( BVerwG, 03.06.2014 – BVerwG 4 CN 6.12 ) ist es eindeutig, dass der Ersatzneubau des Hauses der Athleten nicht unter „die Ausweisung von neuen Baugebieten...“ sondern „die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen...“ fällt. Dies ist durch Bauantragsgenehmigungsunterlagen mit wasserrechtlichen Erlaubnissen, die mind. bis zum Jahr 1973 zurückgehen, dokumentiert.

Und hierfür gelten die Ausnahmen des § 78 Abs. 3 WHG. Diese Ausnahmen werden eingehalten.

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.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 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.

#### 4.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß §§ 3 (2) / 4 (3) BauGB, Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Bestandteil ist die Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft anhand des „Magdeburger Modells“. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter konnte im Vergleich mit den Auswirkungen der Planung kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die meisten Landschaftsfaktoren festgestellt werden, da es aus der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung keine erheblich negativen Auswirkungen durch eine erweiterte Bodenversiegelung gibt. Der Ersatzneubau passt sich in Größe und Volumina dem jetzigen Bestand an. Somit können durch die festgesetzten Maßnahmen die Maßnahme als kompensiert angesehen werden.

Während der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft im Wesentlichen bei seiner Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung blieb, stellt die Untere Wasserbehörde in ihrer

Stellungnahme fest, dass dieser Bauleitplan nicht die Ausweisung eines neuen Baugebietes betrifft (§ 78 Abs. 1 WHG). Damit sind die Anforderungen nach § 78 Abs 2 WHG hinfällig. Für die Genehmigung des Einzelvorhabens sind die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG zu erfüllen. Die Einhaltung dieser Voraussetzungen werden in den „ Ausführungen zum Bauen in hochwassergefährdeten Bereich“ vom Büro ISW Magdeburg GbR bereits nachgewiesen.

Alle weiteren vorgetragenen Anregungen wurden bewertet und abgewogen, mit dem Ergebnis, dass sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

## 5. Planungsalternativen

Der Plan wurde entsprechend den Erfordernissen des späteren Nutzers entwickelt.

Aufgrund der Schäden durch das Elbhochwasser 2013 am „Haus der Athleten“ wird eine Sanierung des Bestandes sehr schwierig sein (Fördermittelfreigabe, Versicherungen).

Die grundsätzliche Nutzungsart wird mit oder ohne beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleiche bleiben. Wenn der B-Plan keine Gültigkeit erlangt, ist es jedoch sehr wahrscheinlich, dass die durch das Hochwasser 2013 am „Haus der Athleten“ entstandenen Schäden nicht mehr saniert werden und der Baukörper infolge der Nutzungsaufgabe sich selbst überlassen bleibt, das Haus verfällt und als Ruine zurückbleibt.

Wernigerode, den 17. November 2015

antje göttel  
dipl.ing.arch | dipl.ing.bau  
**werk+architektur**  
38855 wernigerode | forckestraße 01  
fon 03943.606632 | 0173.2431595  
a.goettel@werkPlusarchitektur.de