Landeshauptstadt Magdeburg

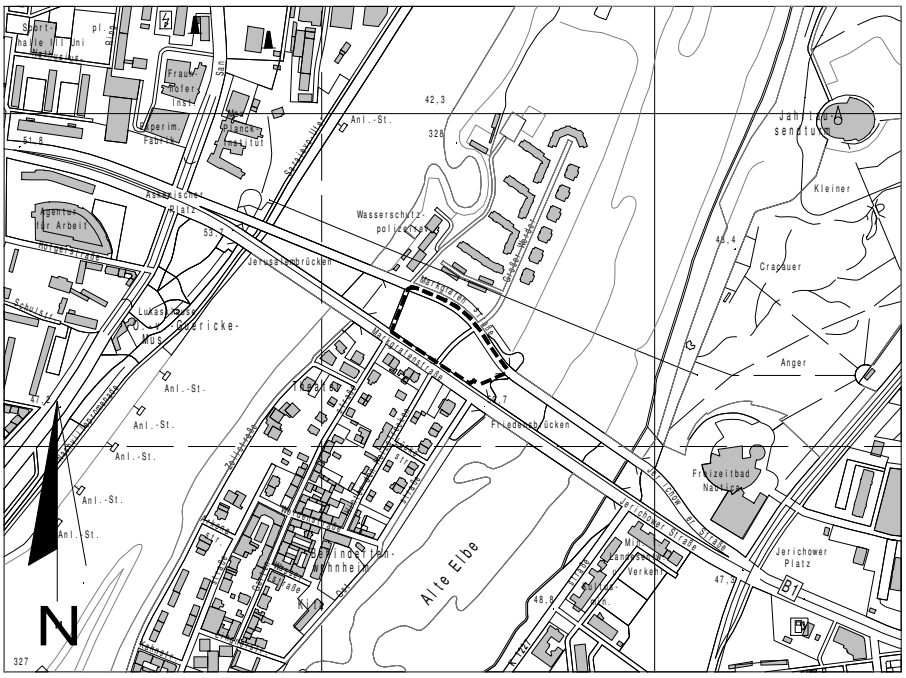
DS0054/16 Anlage 5 Stadtplanungsamt Magdeburg

Zusammenfassende Erklärung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1

MARKGRAFENSTRASSE

Stand: Februar 2016



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 (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.

1 Ziele, Inhalt und Gegenstand des Bebauungsplanes

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat auf Antrag des Vorhabenträgers, der Zweiten Gastro & Grund GmbH, den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1 ha befindet sich zwischen der Nord- und der Südfahrbahn der Markgrafenstraße im Zuge der B 1 direkt auf dem Werder.

Gegenstand des Plans ist die Baurechtschaffung für die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebs (Systemgastronomie) mit dem Namen „Cafe Del Sol“ mit den zugehörigen Stellplätzen an einer der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen der Stadt zur Erweiterung des gastronomischen Angebots für Durchreisende, Pendler und Anwohner. Weiterhin werden planungsrechtliche Festsetzungen zur Absicherung einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung und Begrünung der Bauflächen auf dem Werder zwischen der Elbe und der Alten Elbe getroffen.

Für die Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers besteht ein planerisches Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Nordbrückenzug“, dessen Festsetzungen das Plangebiet betreffend in den vergangenen 20 Jahren nicht umgesetzt wurden, dem Vorhaben entgegenstehen. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“ werden die Festsetzungen auf einer Teilfläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Nordbrückenzug“ ersetzt.

Des Weiteren gilt aufgrund der besonderen Lage des Standorts auf dem Werder der städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen mit unterschiedlichen Ansprüchen, Stör- und Empfindlichkeitsgrad ein besonderes Augenmerk und Steuerungsbedarf. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demzufolge geboten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung innerstädtischer Flächen gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen des Vorhabenträgers und die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen geschaffen. Aufgrund der konkreten Planungsabsicht wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Verfahren

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche von weniger als 2 ha wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB geprüft.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat im Ergebnis entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“ aufgrund seiner besonderen Lage in einem städtebaulich sensiblen Bereich auf dem Werder in unmittelbarer Nähe zur Elbe und zur Alten Elbe sowie zu stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen (B 1) und der möglichen Betroffenheit verschiedener Umweltbelange (z.B. Immissionsschutz, Altlasten, Gehölz- und Artenschutz) im zweistufigen Regelverfahren gemäß den Vorschriften der §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung aufzustellen.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, unterrichtet. Im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.09.2015 und einer 14-tägigen Offenlage wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Es fand eine rege Diskussion statt. Die abgegebenen Hinweise und Anregungen wurden protokolliert und in der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2015 über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Abwägung vorgenommen. Die Ergebnisse haben Eingang in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefunden. In diesem Zuge wurde auch der Geltungsbereich im Süden aufgrund fehlenden Planungserfordernisses geringfügig reduziert.

Nach Beschlussfassung über die Abwägung am 03.12.2015 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraßer“ mit Begründung und Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zusätzlich wurden mehrere Fachgutachten (Baugrundgutachten, Schalltechnische Untersuchung, Kartierung Brutvögel) vorgelegt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde somit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit allen zugehörigen Unterlagen und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 08.01.2016 bis 08.02.2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.2015 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren in den Unterlagen bereits berücksichtigt worden. Es gab keine abwägungsrelevanten Einwände und Hinweise. In den Unterlagen wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurden die Abwägung und die Satzung erarbeitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

3 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 Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB.
Darüber hinaus wurden o. g. Fachgutachten einbezogen, in denen die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt detailliert untersucht und geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1 und dessen Vollzug festgelegt worden sind. Die Gutachten waren Gegenstand der Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Umweltbericht eingestellt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung war im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da eine Teilflächen rechtskräftiger Bebauungspläne überplant wurden und die Eingriffe hier bereits zulässig waren.
Im Geltungsbereich befinden sich jedoch Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegen. Die mit Vollzug der Planinhalte zu fällenden Gehölze wurden bilanziert. Die festzusetzenden Ersatzpflanzungen finden vollständig innerhalb des Geltungsbereichs statt.

Die Planung wurde auch im Hinblick auf den Artenschutz geprüft. Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht waren nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes waren insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange in Bezug auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen durch den Menschen zu berücksichtigen. Zum Schutz vor schädlichen Wirkungen wurden die im Schalltechnischen Gutachten erarbeiteten Maßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild / Erholung sind infolge der Planaufstellung nicht zu erwarten, da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab nicht überschreitet.
Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.
Der Bereich ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt erfasst.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen.
Die Abwägungsergebnisse wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der der natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bleiben gewährleistet.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben an dieser Stelle die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 251-3.1 „Großer Werder“ und Nr. 251-1 „Nordbrückenzug“ verbindlich, wobei eine insbesondere den Festsetzungen des Bebauungsplans 251-1 entsprechende Bebauung in den vergangenen Jahren nicht umgesetzt wurde und auch nicht in Aussicht steht und zudem dem geplanten Vorhaben, der Errichtung eines „Cafe del Sol“, entgegensteht.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich unter Berücksichtigung des Planungsziels keine sich von der vorliegenden Planung unterscheidenden Planungsmöglichkeiten. Das Plangebiet ist für die vorgesehene Nutzung geeignet.
Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Damit wird erklärt, dass die Stadt Magdeburg im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach sachgerechter Abwägung berücksichtigt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“ in der vorliegenden Fassung beschlossen hat.