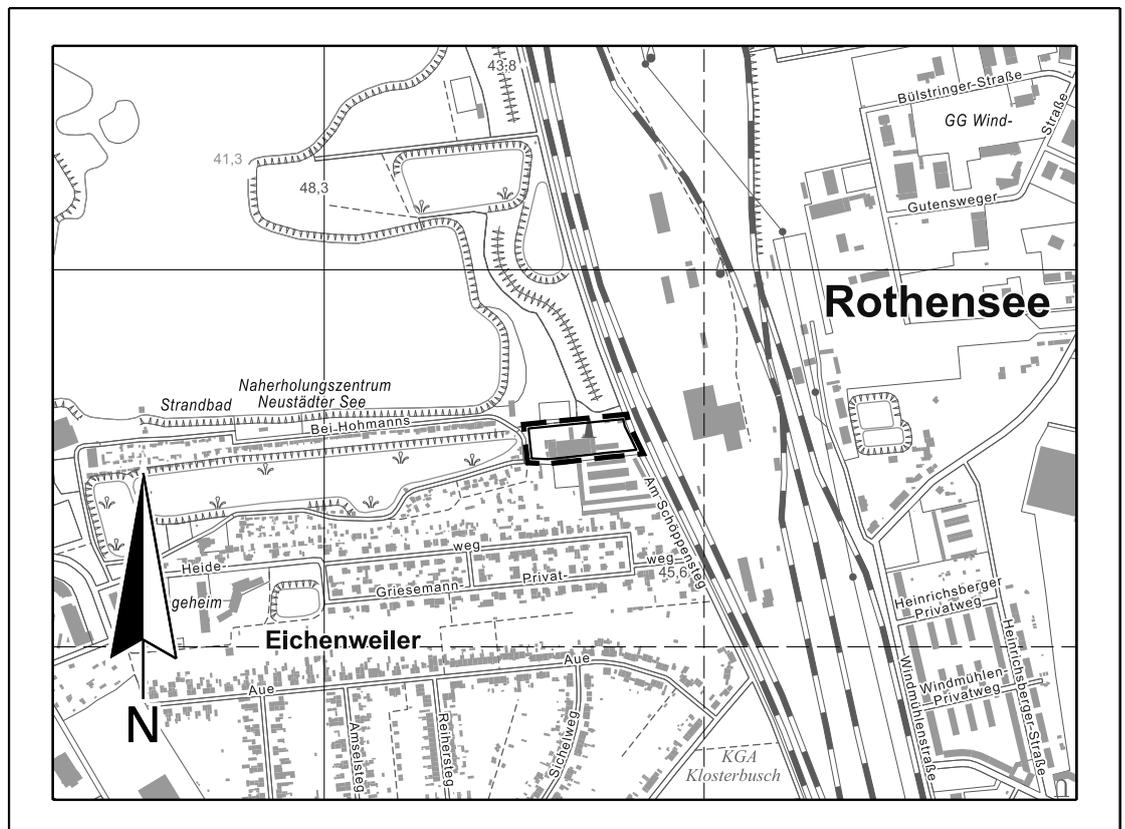




Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1

AM SCHÖPPENSTEG

Stand: November 2016



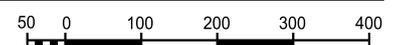
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 5

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2016

1.0 Vorbemerkung

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

2.0 Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Schöppensteg“ wird aufgestellt, um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung von Wohngebäuden auf einem vormals gewerblich genutzten Grundstück.

Ein Teil des Plangebietes soll als Grünfläche gestaltet werden. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Bei Hohmanns“ vom Schöppensteg aus.

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Er ermöglicht die Wiedernutzung bzw. Nachnutzung einer baulich genutzten Fläche, die äußerlich bereits erschlossen ist. 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.

Es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Belange des Bodenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten berücksichtigt, eine schalltechnische Untersuchung diente dem Umgang mit den Immissionsschutzbelangen.

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 09.07.2015, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 122-3.1 „Am Schöppensteg“ einzuleiten. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgte durch Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des B-Planes beteiligt mit Schreiben vom 23.02.2015 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 31.03.2015.

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

Einige Stellungnahmen von Behörden führten zu Abwägungsbeschlüssen. Eine erste Beschlussfassung zur Zwischenabwägung wurde am 18.08.2016 herbeigeführt mit dem Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 16.09.2016 bis zum 18.10.2016. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten nicht mehr zum Bedarf von Abwägungsbeschlüssen und Änderungen der Planung. Von Bürgern oder sonstigen privaten Betroffenen gingen im gesamten Verfahren keine Stellungnahmen ein.

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Bei Nichtaufstellung des B-Planes (Erhaltung Gewerbebrache) wäre langfristig ein das Stadtbild negativ beeinflussender Zustand gegeben. Dies ist im Nahbereich des Naherholungszentrums und am öffentlichen Rundweg Neustädter See nachteilig zu bewerten.

Für die Schaffung einer Grünfläche mit dem damit erforderlichen Rückbau der Industrieruine fehlt es an einer Finanzierungsmöglichkeit.

Beide Varianten wurden deshalb 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 hier die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Grünfläche eine Vorgabe darstellten und das Erfordernis einer Abstandsfläche zur Bahnanlage prioritär zu berücksichtigen waren.