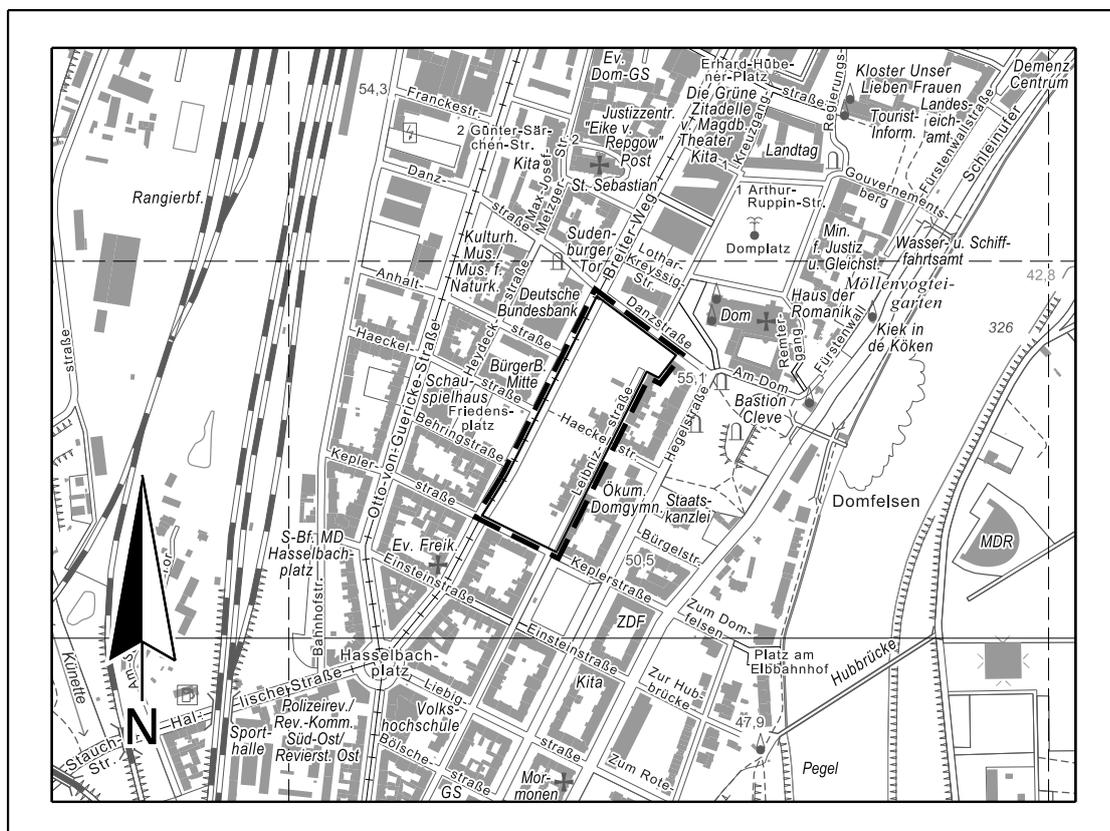


Begründung zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 241-1 BREITER WEG SÜDABSCHNITT/ DANZSTRASSE

Stand: November 2016



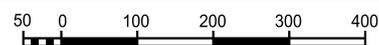
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2016

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planungen	2
1.3 Verfahrensablauf	3
1.4 Rechtliche Grundlagen	3
2. Plangebiet	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4
3. Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation	4
4. Begründung der Festsetzungen	4
4.1 Sondergebiet Parkhaus	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Parkhaus	5
4.3 Verschiebung der Baugrenzen.....	5
4.4 Geh- und Fahrrecht.....	5
4.5 Besonderes Städtebaurecht und Denkmalschutz.....	5
4.6 Grünordnerische Festsetzungen	6
4.7 Verkehr	6
4.8 Ver- und Entsorgung.....	6
5. Umweltrechtliche Belange	6
5.1 Eingriffsregelung/ Umwelbericht.....	6
5.2 Baumschutzsatzung.....	7
5.3 Immissionsschutz.....	7
5.4 Artenschutz.....	8
6. Planverwirklichung	8
7. Auswirkungen der Planung	8
8. Flächenbilanz	9

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Im Rahmen der Objektplanung der einzelnen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ wurde deutlich, dass die Bodenverhältnisse (anstehender Domfels) den Bau von Tiefgaragen kaum zulassen.

Um den Nachweis der notwendigen Stellplätze dennoch zu gewährleisten, soll in der Leibnizstraße ein Parkhaus errichtet werden. Die große Anzahl der Stellplätze (ca. 430) erfordert die Änderung des bisher festgesetzten Mischgebietes in ein Sondergebiet Parkhaus.

Aufgrund der Fahrgassenbreiten und Stellplatztiefen ergibt sich eine Gebäudetiefe von ca. 30 m. Dadurch wird eine Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze im neuen Sondergebiet erforderlich.

Gleichzeitig wird die bisher festgesetzte Bautiefe des MK 2.1 am Breiten Weg größtenteils nicht ausgenutzt, so dass hier eine Reduzierung des Baufeldes erfolgen kann. Damit können die Auswirkungen des Parkhauses auf den Innenhof teilweise kompensiert werden.

Ein weiterer Bestandteil der 1. Änderung ist die Herstellung des Baurechts für eine private Erschließungsstraße zwischen der neuen verlängerten Haeckelstraße und der Keplerstraße. Diese wird erforderlich, um die Belieferung des im MK 1.1 geplanten Einzelhandels sicherzustellen und den Bewohnern der Leibnizstraße Nr. 6 bis 10 weiterhin eine rückwärtige Erschließung ihrer Gebäude zu gewährleisten.

Die einzelnen Änderungen sind unter „4. Begründung der Festsetzungen“ im Detail aufgeführt.

Das Verfahren wird erforderlich, um die Belange der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange zu ermitteln und abzuwägen.

1.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ nicht berührt.

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird in übergeordneten Flächennutzungsplan und untergeordnetem Bebauungsplan unterteilt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit seiner Veröffentlichung am 06.04.2001 wirksam und stellt das gesamte Plangebiet als Mischbaufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.3 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss-Nr. 940-028(VI)16 am 16.06.2016 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 01.07.2016 im Amtsblatt Nr. 16 öffentlich bekannt gemacht. Damit erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch bei deren Änderung anzuwenden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Weiterhin wird hierdurch weder die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vor. Somit wird das vereinfachte Verfahren unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und des Umweltberichts angewendet (§ 13 BauGB).

Der Beschluss über die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplanes wird zeitlich parallel erfolgen anhand einer Beschlussvorlage erfolgen.

Sofern der Entwurf vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg bestätigt wird, erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanänderung bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2144), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ ergeben sich keine Änderungen im ursprünglichen Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie des Straßenflurstückes der Danzstraße (Flurstück 1/1 der Flur 155),
- im Osten durch die Ost- und Südseite des Flurstückes 206/1 der Flur 155 sowie durch die Ostseiten der Straßenflurstücke der Leibnizstraße (Flurstück 380 und 14/1 der Flur 155 und deren geradlinige Verbindung über die Haeckelstraße,

- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Fahrbahn der Keplerstraße,
- im Westen durch die Achse der Straßenbahn in der Mitte des Breiten Weges.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ betroffenen Grundstücke befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum. Durch die Änderung werden keine Veränderungen der Eigentumsverhältnisse in Bezug auf private und öffentliche Flächen über das Maß des seit 01.07.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinaus verursacht.

3. Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation

Die Rahmenbedingungen bezogen auf die Nutzungs- und Baustruktur der Umgebung haben sich gegenüber dem Stand des seit 01.07.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht geändert.

4. Begründung der Festsetzungen

Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ umfasst folgende Punkte:

- Ausweisung eines Sondergebietes Parkhaus entlang der Leibnizstraße und Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze im Bereich des Sondergebietes um 10 m nach Westen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (§ 20 und § 22),
- Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze des Baufeldes MK 2.1 am Breiten Weg um 5 m nach Westen,
- Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge an der Rückseite der Bebauung Leibnizstraße Nr. 6 bis 10.
- Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge im MI 2

4.1 Sondergebiet Parkhaus

Im Rahmen der Objektplanung der einzelnen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ wurde deutlich, dass die Bodenverhältnisse (anstehender Domfels) den Bau von Tiefgaragen kaum zulassen. Ein entsprechendes Baugrundgutachten wurde bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom Büro Heinemann•Klemm•Wackernagel erstellt (Geotechnischer Prüfbericht Nr. 054/14 vom 31.03.2015).

Um den Nachweis der notwendigen Stellplätze dennoch zu gewährleisten, soll in der Leibnizstraße ein Parkhaus errichtet werden, welches einen Großteil des durch die Neubebauung verursachten Stellplatzbedarfes aufnimmt. Darüber hinaus sollen Stellplätze für Kunden der Gewerbeunterlagerung entlang des Breiten Weges untergebracht werden.

Die zukünftige Nutzungsart ist konkret bestimmbar und spiegelt sich so der Festsetzung als Sondergebiet „Parkhaus“ wider.

4.2 Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Parkhaus

Im Parkhaus werden voraussichtlich ca. 430 Stellplätze auf fünf Ebenen untergebracht. Die Höhenfestsetzung (Traufhöhe 12-18 m) entspricht den umgebenden Mischgebieten und fügt sich damit hinsichtlich der Höhe in die Umgebung ein. Die hohe aus der Umgebungsbebauung resultierende Stellplatzanzahl bedingt die maximale Ausnutzung des Baugrundstückes. Ein Überbauungsgrad von 100% ist damit unvermeidbar. Aus mikroklimatischen und gestalterischen Erwägungen erfolgt jedoch zwingend eine Dachbegrünung (vgl. § 20 Textliche Festsetzung)

4.3 Verschiebung der Baugrenzen

Aufgrund der Fahrgassenbreiten und Stellplatztiefen ergibt sich eine Gebäudetiefe des Parkhauses von ca. 30 m. Das bisherige Baufeld war auf 20 m Tiefe begrenzt, so dass eine Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze im Bereich des neuen Sondergebietes „Parkhaus“ um 10 m nach Westen erfolgt.

Gleichzeitig wird die bisher festgesetzte Bautiefe des MK 2.1 entlang des Breiten Weges größtenteils nicht ausgenutzt, so dass hier eine Reduzierung des Baufeldes um 5 m erfolgen kann. Damit können die Auswirkungen des Parkhauses auf die Qualität des Innenhofes teilweise kompensiert werden. Darüber hinaus sind gemäß § 22 der textlichen Festsetzungen mindestens 50 % der westlichen Fassade zum Innenhof mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Geh- und Fahrrecht

Im Bereich des MK 1 ist die Ansiedlung eines großflächigen Handelsbetriebes beabsichtigt. Dieser benötigt eine Anliefermöglichkeit. Eine Abwicklung der Belieferung über die bestehenden Straßenzüge ist nicht möglich, da dies deren Leistungsfähigkeit stark einschränken würde. Somit erfolgt die Anlieferung über eine private Erschließungsstraße (Geh- und Fahrrecht).

Die Gebäude Leibnizstraße Nr. 6 bis 10 weisen im rückwärtigen Bereich größtenteils Stellplätze auf. Die bislang ungeordnete Erschließung wird durch eine private Erschließungsstraße legitimiert. Der Eigentümer der Privatstraße gewährt den Grundstücken Leibnizstraße Nr. 6 bis 10 eine Überfahrtsrecht.

Im Bereich des Baugrundstückes Danzstraße 10 erfolgt die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zur Erreichbarkeit der auf dem Grundstück geplanten Stellplätze sowie der Innenhöfen für Revisionsarbeiten. Das Geh- und Fahrrecht wird als Durchfahrt ausgebildet.

4.5 Besonderes Städtebaurecht und Denkmalschutz

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Hiernach liegt ein gesonderter Genehmigungsvorbehalt vor. Errichtung, Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen einer eigenständigen Genehmigung.

Auf der Ostseite der Leibnizstraße befinden sich die Einzeldenkmale Leibnizstraße Nr. 48, Nr. 49 und Nr. 51. Diese liegen darüber hinaus in einem Denkmalbereich

gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Durch eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Westseite der Leibnizstraße wird deren Umgebungsschutz berührt. Die Errichtung des Parkhauses bedarf also einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde daher aufgrund dieser sensiblen stadtgesterischen Situation ein Werkstattverfahren durchgeführt. Hierbei wurden Fassadenvarianten entwickelt. Diese wurden durch eine Fachjury aus Architekten, Kommunalpolitikern, Verwaltung und dem Gestaltungsbeirat erörtert.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ umfasst folgende zusätzliche grünordnerische Festsetzungen:

§ 20 Innerhalb des Sondergebietes Parkhauses sind Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden.

§ 22 Mindestens 50 % der der Wandflächen der westlichen Fassade des Parkhauses im Sondergebiet sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Festsetzung verfolgen die Ziele der teilweisen Kompensation der vollflächigen Versiegelung sowie der Verringerung mikroklimatischer Beeinträchtigungen durch die emissionsintensive Nutzung.

4.7 Verkehr

Die Lage und der Status der öffentlichen Erschließungsanlagen wird gegenüber dem seit 01.07.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert.

4.8 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der geplanten und durch den Baulastträger bereits genehmigten Leitungsumverlegungen entfallen einige der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Leitungen und deren Schutzabstände.

Die im neu ausgewiesenen Sondergebiet befindliche Gasdruckregelanlage (GDRA) und die Transformatorenstation sind in das Parkhaus zu integrieren.

5. Umweltrechtliche Belange

5.1 Eingriffsregelung/ Umweltbericht

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Weiterhin wird hierdurch weder die Zulässigkeit

eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vor. Somit wird das vereinfachte Verfahren unter Verzicht auf eine Umweltprüfung angewendet (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5.2 Baumschutzsatzung

Auf der Fläche des zukünftigen Parkplatzes sowie im Bereich der zukünftigen privaten Erschließungsstraße befindet sich Baumbestand.

Aus der Baumkartierung des seit 01.07.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass folgende Bäume durch die 1. Änderung betroffen sind:

Baum Nr.	Baumart	Höhe in m	Kronen-durchmesser in m	Stamm-umfang in m	Schäden	geschützt nach Satzung	Vitalitätsstufe
44	Betula pendula (Hänge-Birke)	12,00	9,00	0,91		ja	1
46	Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)	8,00	6,00	1,01		ja	1
47	Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)	5,50	8,00	0,87		ja	1
55	Betula pendula (Hänge-Birke)	12,00	8,00	0,82		ja	1
56	Acer platanoides (Spizahorn)	8,00	12,00	1,41		ja	1 bis 2
57	Prunus mahaleb (Felsen-Kirsche)	8,00	11,00	0,98		ja	2

Die Voraussetzungen zur Beseitigung der Bäume regelt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Danach ist gem. § 6 Abs. 1 b) eine Genehmigung zu erteilen, wenn "eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann." Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet somit auch die Voraussetzung für die Fällgenehmigung, sofern die Nutzung nicht bereits vorher zulässig war.

Der Bauherren hat die Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Ersatz ist im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens zu klären.

5.3 Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ werden Belange des Lärmschutzes berührt. Es ist ein Parkhaus mit ca. 430 Stellplätzen für Anwohner und öffentliche Nutzer geplant. Der An- und Abfahrtsverkehr sowie das Parkhaus selbst verursachen Geräusche. Da es sich neben Bewohnerparkplätzen auch um Mietstandplätze und Stellplätze von Gewerbetreibenden handelt, sind die Auswirkungen anhand der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu betrachten. Diese Betrachtung und damit der Nachweis zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren zu führen, da in dieser Planungsphase die konkreten aktiven Schallschutzmaßnahmen genauer betrachtet werden können. Die 1. Änderung enthält unter § 25 der textlichen Festsetzungen eine entsprechende Regelung.

Die Errichtung einer privaten Erschließungsstraße westlich der Gebäude Leibnizstraße Nr. 6 bis 10 dient der Belieferung des geplanten Einzelhandels. Dadurch entsteht eine zusätzliche Immissionsbelastung der vorgenannten Gebäude. Auch hier ist im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren des Einzelhandels der gutachterliche Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erbringen.

5.4 Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bezogen auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ kann nicht festgestellt werden.

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtliche Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.

6. Planverwirklichung

Die Maßnahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ werden durch die privaten Bauherren erbracht. Zur Realisierung des Parkhauses ist durch den Bauherren der Ankauf der bisherigen Versorgungsfläche der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co.KG in der Leibnizstraße vorzunehmen

Durch die Änderung werden keine Veränderungen der Eigentumsverhältnisse in Bezug auf private und öffentliche Flächen über das Maß des seit 01.07.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinaus verursacht.

7. Auswirkungen der Planungen

Die Ausweisung des Sondergebietes „Parkhaus“ stellt unter anderem die Versorgung des Quartiers mit notwendigen Stellplätzen sicher. Damit bildet Sie einen entscheidenden Baustein bei der Realisierung des Gesamtprojektes. Gleichzeitig führt die Konzentration der Stellplätze in einem Bau Feld, welches von Mischgebieten umgeben ist, zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung und damit zu unerwünschten Emissionen. Unter Einhaltung der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Immissionsrichtwerte erscheint die zusätzliche Belastung im Verhältnis zum Nutzen der Innenstadtentwicklung jedoch vertretbar.

Die Errichtung einer privaten Erschließungsstraße westlich der Gebäude Leibnizstraße Nr. 6 bis 10 dient der Belieferung des geplanten Einzelhandels. Dadurch entsteht eine zusätzliche Immissionsbelastung der vorgenannten Gebäude. Gleichwohl erhalten die Eigentümer ein Überfahrtsrecht. Die bislang ungeordnete Erschließung wird durch die private Erschließungsstraße legitimiert. Unter Einhaltung der im Baugenehmigungsverfahren zu

prüfenden Immissionsrichtwerte erscheint die zusätzliche Belastung im Verhältnis zum Nutzen der Eigentümer der Gebäude Leibnizstraße Nr. 6 bis 10 vertretbar.

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen keine Folgekosten über den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinaus, da keine Änderung der öffentlichen Flächen erfolgt.

8. Flächenbilanz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ ergeben sich folgende Flächengrößen:

Nutzungsart	Fläche in m²	Fläche in ha
MK 1	6.314,61	0,63
MK 2	5.978,28	0,60
Kerngebiet (MK) gesamt	12.292,89	1,23
MI 1	3.606,97	0,36
MI 2	1.588,44	0,16
MI 3	655,81	0,07
Mischgebiet (MI) gesamt	5.851,22	0,59
Sondergebiet Parkhaus	2.294,44	0,23
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	12.334,35	1,23
Versorgungsfläche	176,74	0,02
Straßenbahn	946,11	0,09