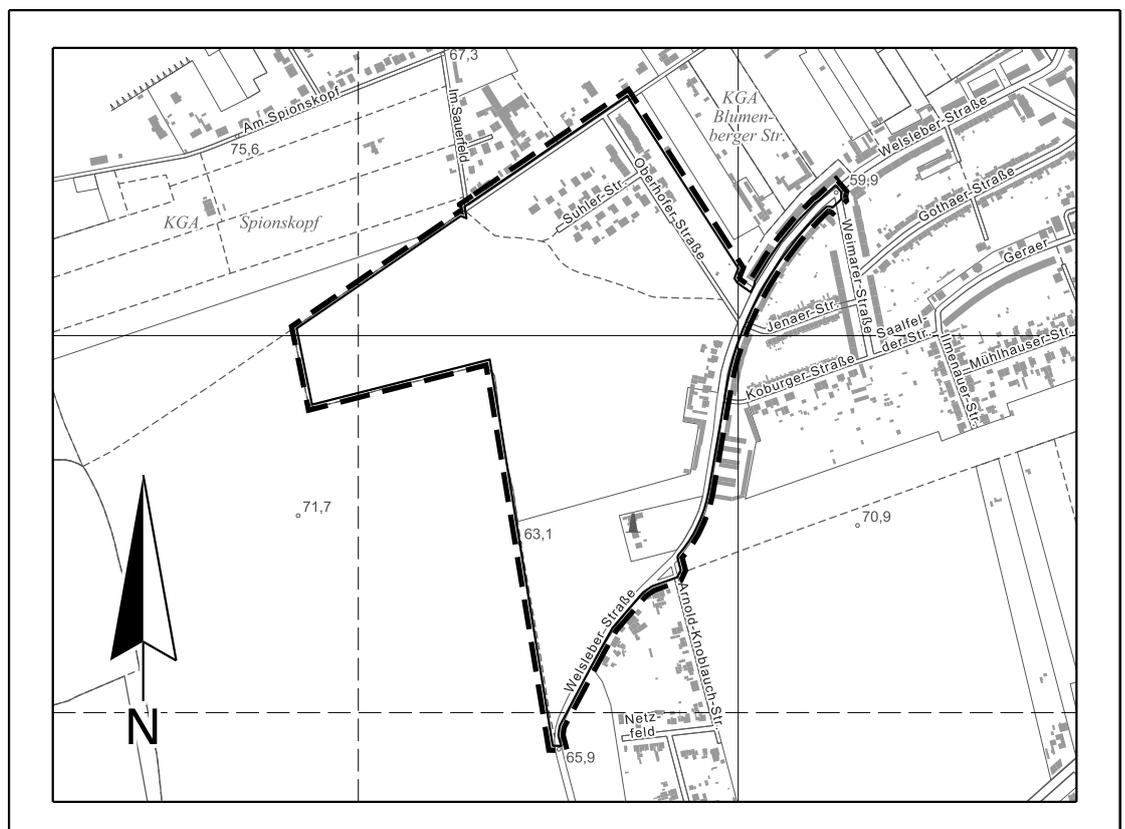


## Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 484-1

### WELSLEBER STRASSE

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 Stadtkartenauszuges: 11/2016

## **1. Vorbemerkung**

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.

## **2. Wesentliche Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung**

Der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ setzt zwischen der Blumenberger Straße und der Welsleber Straße in Westerhüsen ein Mischgebiet fest. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung im Geltungsbereich des B-Planes wurde im Änderungsverfahren die Art der baulichen Nutzung geprüft. Bisher ist im Gebiet ausschließlich Wohnnutzung entstanden. Die Entwicklung zu einem MI-Gebiet war nicht mehr realistisch.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft folgende wesentliche Inhalte:

- Prüfung einer der Art der Nutzung unter Beachtung des Verkehrslandeplatzes und des Magdeburger Märktekonzeptes
- Überprüfung des Erschließungssystems
- Prüfung der Rücknahme des Baurechts in Teilbereichen
- Prüfung der Notwendigkeit des Spielplatzes und Regenrückhaltebeckens
- Prüfung der Baulinien und der Ausrichtung der Gebäude als planerische Voraussetzung für die Nutzung regenerativer Energien

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ setzt bereits Baurecht fest, welches in der 1. Änderung in großen Teilen zurückgenommen wird. Somit wurde auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Ein großer Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsfläche, wird in der Änderung als private Grünfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt, so dass geschützte Elemente, wie Altbaumbestand und ein Biotop erhalten bleiben.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zum Entfall der bisher im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Straßenbäume entlang der Welsleber Straße. Die entsprechende Ersatzpflanzung wird nunmehr auf zusammenhängenden privaten Grünflächen festgesetzt. Ein weiterer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der Neubebauung ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

#### **4. Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.01.2014 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 "Welsleber Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.02.2014 über das Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 23.10.2014 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 12.09.2014 aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.12.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2015 über das Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen lagen vom 08.01.2016 bis 08.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 21.12.2015 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. Im Ergebnis der Auswertung dieser Stellungnahmen wurden nur solche Veränderungen bzw. Ergänzungen von Planinhalten vorgenommen, welche nicht die Grundzüge der Planung berührten. Somit wurde keine erneute Entwurfsbearbeitung erforderlich.

#### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundsätzliche andere Planungsmöglichkeiten wären nur in der sogenannten „Nullvariante“, d.h., einer Erhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ möglich. Diese Variante kann aufgrund der nicht mehr realistischen Ausnutzung der Flächen als Mischgebiet nicht weiter verfolgt werden.