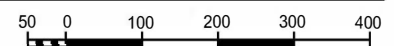


Stand: Mai 2017



Steinbrecher und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 40a
39 122 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausatzes: 05/2017

Bebauungsplan Nr. 425-1 "Kirschweg / Hermann-Hesse-Straße"

Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gem. §10a (1) 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 der GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform e.G. den Bebauungsplan Nr. 425-1 „Kirschweg / Hermann-Hesse-Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4,6 ha befindet sich im Stadtteil Reform direkt östlich der B 71, Anschlussstelle Reform, südöstlich der Kreuzung Kirschweg – Hermann-Hesse-Straße.

Zielstellung der Planung ist die Baurechtschaffung für die mittel- bis langfristige Entwicklung des derzeitigen Garagenkomplexes zu Wohnbauland und gemischten Nutzungsformen. Dabei wird eine abschnittsweise und behutsame Entwicklung unter Berücksichtigung der Vermietungslage der Garagen und der Nachfrage nach Baugrundstücken verschiedener Wohnformen sowie gemischten Nutzungen entlang dem Kirschweg verfolgt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, weil das Plangebiet von Bauflächen unterschiedlichen Ansprüchen, Stör- und Empfindlichkeitsgrad sowie mit unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und damit sehr differenziertem Erscheinungsbild umgeben ist und damit das Gebot zur städtebaulichen Steuerung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung greift.

Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung innerstädtischer Flächen gemäß den Zielstellungen der Stadt und des Grundstückseigentümers und die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen geschaffen.

2 Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 30.04.2009 den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 425 „Kirschweg / Hermann-Hesse-Straße“ gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wurde gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt (sog. zweistufiges Regelverfahren). Der Stadtrat hat bestimmt, dass der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden soll, weil im Plangebiet verschiedene Umweltbelange bekanntermaßen berührt sind (z.B. Immissionsschutz, Altlasten, Gehölz- und Artenschutz). Zum Bebauungsplan wurde demnach ein Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB vorgelegt, der die Ergebnisse weiterer umweltrelevanter Unterlagen und Gutachten berücksichtigt.

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 27.08.2013 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Veranstaltung aufgenommen und diskutiert und nachfolgend in der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.2013 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.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Umweltprüfung berücksichtigt. Zusätzlich wurden Fachgutachten (Baugrundgutachten, Schallgutachten, Kartierung Brutvögel) erarbeitet.

Der Stadtrat hat am 08.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 425-1 „Kirschweg / Hermann-Hesse-Straße“ mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit den zugehörigen Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2017 bis 20.02.2017 öffentlich ausgelegt. Im Zuge dessen ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Anregungen ein, die bereits berücksichtigt waren. Im Sinne der Transparenz der Planung für die Öffentlichkeit und der Klarstellung von Pressemitteilungen hat die Stadt zusätzlich und außerhalb der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Informationsveranstaltung am 30.03.2017 angeboten, in der die Planung nochmals erörtert und Gelegenheit zum Stellen von Fragen gegeben wurde. Die Veranstaltung war rege besucht, es konnten die wesentlichen Fragen zur Zufriedenheit der Bürger erörtert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren in den Unterlagen überwiegend bereits berücksichtigt bzw. wurden in der Begründung ergänzt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden in Plan Anpassungen vorgenommen, indem der Geltungsbereich aufgrund von Planungsüberlagerungen mit anderen Planungen im Süden geringfügig reduziert wurde. Die Planungsinhalte und Ziele wurden dadurch nicht berührt. Ausgewählte berührte Fachämter der Stadt Magdeburg wurden daraufhin nochmals um Stellungnahme gebeten. Eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB war nicht erforderlich.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Es gab keine abwägungsrelevanten Einwände und Hinweise. In den Unterlagen wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde die Satzung erarbeitet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung 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 Bebauungsplan Nr. 425-1 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 erfolgte unter Anwendung des „Magdeburger Modells“. Mit der Festsetzung der im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan sowie Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die mit Vollzug des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets sind nicht erforderlich.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans waren auch immissionsschutzrechtliche Belange in Bezug auf den von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärm auf die geplanten Wohngebiete zu berücksichtigen. Zum Schutz vor schädlichen Wirkungen auf die dort künftig wohnenden Menschen wurden die im Schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche nachrichtlich im Plan dargestellt und die Empfehlungen zum Schutz vor Lärm 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 durch das Maß der zulässigen baulichen Nutzungen das bestehende Maß der Bebauung (Garagenhof mit Zuwegungen) nicht überschritten wird.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Der Bereich ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt erfasst.

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 natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bleiben gewährleistet. Ausführliche schutzgutbezogene Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden sachgerecht geprüft und abgewogen.

Die zu berücksichtigenden Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine städtebaulich ansprechende, gemäß der Nachfrage abschnittsweise mittel- bis langfristigen Entwicklung des bestehenden Garagenhofs im Plangebiet so nicht möglich. Das Gebiet wäre für Neubebauungen nach § 34 BauGB zu bewerten, aber aufgrund des städtebaulich äußerst differenzierten Umfelds ist der Zulässigkeitsmaßstab für eine sich einfügende Bebauung nicht definierbar. Es besteht die Gefahr der ungeordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der derzeit überwiegend genutzte, aber doch deutlich sanierungsbedürftige Garagenhof mit großen versiegelten und verdichteten Flächen würde weiter betrieben werden wie bisher.

Der Entwicklungsdruck zur Deckung des Bauflächenbedarfs in Magdeburg für unterschiedliche Wohnformen würde so auf andere (unversiegelte) Flächen, ggf. im baurechtlichen Außenbereich, wirken.

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 Bebauungsplan Nr. 425 -1 „Kirschweg / Hermann-Hesse-Straße“ in der vorliegenden Fassung beschlossen hat.