Landeshauptstadt Magdeburg

DS0045/18 Anlage 3

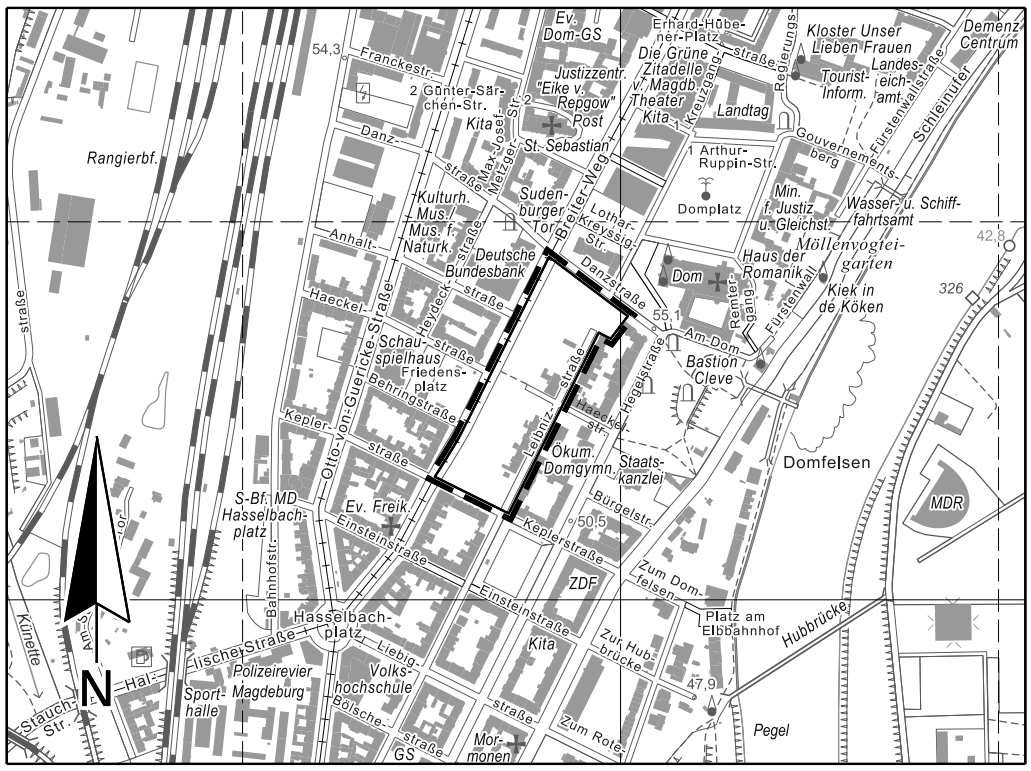
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur

Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 241-1

BREITER WEG SÜDABSCHNITT/ DANZSTRASSE

Stand: März 2018



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2017

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 2

1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung 2
1.2 Übergeordnete Planungen 2
1.3 Verfahrensablauf 2
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 Änderung der Traufhöhe im Kerngebiet MK 1.3 4
4.2 Sondergebiet Parkhaus 5
4.3 Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Parkhaus 5
4.4 Entfall der Versorgungsfläche Elektrizität und Containerstellplatz 5
4.5 Geh- und Fahrrecht 5
4.6 Besonderes Städtebaurecht und Denkmalschutz 6
4.7 Verkehr 6

5. Umweltrechtliche Belange 6

5.1 Eingriffsregelung/ Umweltbericht 6
5.2 Baumschutzsatzung 7
5.3 Immissionsschutz 7
5.4 Artenschutz 8

6. Planverwirklichung 8

7. Auswirkungen der Planungen 8

8. Flächenbilanz 9

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Im Rahmen der Objektplanung der Gebäude im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ haben sich Veränderungen hinsichtlich der Nutzung ergeben. Es besteht nunmehr Bedarf an einer größeren zusammenhängenden Bürofläche, welche im Eckgebäude Keplerstraße/ Breiter Weg untergebracht werden soll. Dort sah die Objektplanung ursprünglich die Unterbringung von Stellplätzen in den oberen Geschossen vor. Diese Änderung hat Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung, da eine Büronutzung anderer Geschosshöhen bedarf als ein Parkhaus. Die Traufhöhe des Kerngebietes MK 1.3 ist daher um einen Meter auf 27 m zu erhöhen.

Die ursprünglich am Breiten Weg angedachten Stellplätze sind jedoch zwangsweise an anderer Stelle unterzubringen, da es sich um für die Bebauung notwendige Stellplätze handelt. Das Parkhaus soll daher an die Leibnizstraße verschoben werden. Hierzu wird die Festsetzung eines Sondergebietes „Parkhaus“ erforderlich.

Durch eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, die notwendige Verlegung der Transformatorenstation und der geplanten Unterflurcontainer, kann nunmehr eine vollständige Schließung des Blockrandes an der Ecke Keplerstraße/ Leibnizstraße erfolgen.

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

Das Verfahren war 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 2. 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 2. 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.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 am 31.08.2017 rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch bei deren Änderung anzuwenden. Die 2. 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten zeitlich parallel am 07.12.2017 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg (Beschluss-Nr. 1703-048(VI)17). Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 03.01. bis 01.02.2018 durchgeführt. Hierbei gingen keine Hinweise und Anregungen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2018 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 06.02.2018 zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Mit dem vorgenannten Schreiben wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander abgewogen. Mit Beschluss des Stadtrates über die Abwägung und Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ und dessen ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg erlangt die Änderung Rechtskraft.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Aufgrund der 2. 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 (Flurstücke 10031 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ betroffenen Grundstücke befinden sich bis auf die Fläche der Transformatorenstation, welche im Eigentum der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co.KG ist, ausschließlich in privatem Eigentum.

3. Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation

Die Rahmenbedingungen bezogen auf die Nutzungs- und Baustruktur der Umgebung haben sich gegenüber dem Stand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung nicht geändert.

4. Begründung der Festsetzungen

Die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ umfasst folgende Punkte:

- Änderung der Traufhöhe des Kerngebietes MK 1.3 von 26 m auf 27 m,
- Ausweisung eines Sondergebietes „Parkhaus“ an der Ecke Keplerstraße/ Leibnizstraße und Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Baugrenzen,
- Entfall der Versorgungsfläche Elektrizität und Containerstellplatz,
- Verschiebung des Ge- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger Leibnizstraße Nr. 6 -10

4.1 Änderung der Traufhöhe im Kerngebiet MK 1.3

Im Rahmen der Objektplanung der Gebäude hat sich ein Bedarf für eine größere zusammenhängende Bürofläche ergeben, welche im Eckgebäude Keplerstraße/ Breiter Weg untergebracht werden soll. Dort sah die Planung ursprünglich die Unterbringung von Stellplätzen in den oberen Geschossen vor. Diese Änderung hat Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung, da eine Büronutzung anderer Geschosshöhen bedarf als ein Parkhaus.
Bereits der rechtverbindliche Bebauungsplan sah eine Betonung der Ecksituationen vor, indem dort die Traufen entgegen der übrigen Bebauung höher gestaltet werden sollten. Die Überhöhungen in Kreuzungsbereichen ist ein im südlichen Stadtzentrum häufig zu findendes städtebauliches Element. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht im Kerngebiet MK 1.3 eine Änderung der Höhe von 26 m auf 27 m vor. Bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan kam es aufgrund der festgesetzten Höhe zur Überschneidung der bauordnungsrechtlichen Abstände mit den Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung. Die bauordnungsrechtlichen Abstände (0,4 x h) ändern sich durch die Erhöhung um einen Meter jedoch nicht wesentlich. Darüber hinaus wird die Länge der Überschneidung von vorher 45 m entlang der Leibnizstraße auf 32 m reduziert, was eine Verbesserung der Belichtungsverhältnisse gegenüber den bisherigen Festsetzungen darstellt.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belichtung, Belüftung werden somit trotz der Änderung der Traufhöhe eingehalten.

4.2 Sondergebiet Parkhaus

Da die Gebäude am Breiten Weg nunmehr überwiegend durch Büro, Wohnen und Einzelhandel genutzt werden sollen, sind die dafür notwendigen Stellplätze an anderer Stelle nachzuweisen.
Wie auch im nördlichen Bereich des Plangebietes lassen die Bodenverhältnisse (anstehender Domfels) den Bau von mehretagigen Tiefgaragen nicht zu. Um den Nachweis der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, soll das Parkhaus vom Breiten Weg in die Leibnizstraße verschoben werden.

Das Parkhaus nimmt einen Großteil des durch die Neubebauung verursachten Stellplatzbedarfes auf. Darüber hinaus sollen Stellplätze für Kunden der Gewerbeunterlagerung entlang des Breiten Weges untergebracht werden.
Die zukünftige Nutzungsart ist konkret bestimmbar und spiegelt sich so in der Festsetzung als Sondergebiet „Parkhaus“ wider. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über die Leibnizstraße.

4.3 Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Parkhaus

Im Parkhaus werden voraussichtlich ca. 280 Stellplätze auf sieben Ebenen untergebracht. Die Höhenfestsetzung mit einer Traufhöhe von 12-21 m liegt etwas höher als beim angrenzenden Mischgebiet MI I. In der näheren Umgebung ist eine konsequent durchgängige Traufe nicht vorhanden. Vereinzelt sind Bestandsgebäude mit Traufhöhen bis zu 22 m zu finden (beispielsweise Leibnizstraße 46). Das Parkhaus orientiert sich mit einer geplanten Höhe von ca. 21 m an dem direkt angrenzenden Gebäude Leibnizstraße Nr. 10. Die mit der 2. Änderung vorgesehene Höhe ist damit städtebaulich vertretbar.

Die notwendige Stellplatzanzahl bedingt die maximale Ausnutzung des Baugrundstückes. Ein Überbauungsgrad von 100% ist damit unvermeidbar.

4.4 Entfall der Versorgungsfläche Elektrizität und Containerstellplatz

Die Anordnung des Sondergebietes „Parkhaus“ zur Schließung des Blockrandes im Bereich Keplerstraße/ Leibnizstraße hat zur Folge, dass die bestehende Transformatorenstation sowie der geplante Standort für die Unterflurcontainer entfallen bzw. verlegt werden müssen. Die Transformatorenstation kann innerhalb des im SO 2 geplanten Gebäudes integriert werden. Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung unter § 7 des Bebauungsplanes.
Die Entsorgung des Altglases ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet am Standort Friedensplatz möglich. Dennoch werden in Abstimmung mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb weitere gebietsnahe Standorte geprüft.

4.5 Geh- und Fahrrecht

Das durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Geh- und Fahrrecht für die Anlieger wird der neuen Situation angepasst. Die Zufahrt, welche gleichzeitig den Anlieferverkehr des großflächigen Handelsbetriebes im Kerngebiet MK 1 aufnimmt soll nunmehr an der Stelle mit der geringsten Bautiefe durch das Parkhaus durchgeführt werden.

Für die Anlieger der Leibnizstraße Nr. 6 – 10 entstehen durch die Umverlegung der rückwärtigen Erschließung gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen (siehe auch 5.3 „Immissionsschutz“).

4.6 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. 42 bis 46. Darüber hinaus liegen Teile der Keplerstraße innerhalb eines Denkmalbereichs gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Durch eine Bebauung wird deren Umgebungsschutz berührt. Die Errichtung der Gebäude im Änderungsbereich bedürfen also einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA.
Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmales der „Magdeburger Altstadt einschließlich historischer Festungsanlagen“ nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Die gesetzlichen Anforderungen gem. §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2, 3 und 9 DenkmSchG LSA zu beachten.

4.7 Verkehr

Die Lage und der Status der öffentlichen Erschließungsanlagen wird gegenüber dem seit 01.07.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert. Da sich jedoch die Lage des Parkhauses Richtung Leibnizstraße verschiebt, verschiebt sich gleichwohl dessen Zufahrt in die Leibnizstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage des großflächigen Handelsbetriebes bleibt in der Keplerstraße erhalten.

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 2. 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

Im Änderungsbereich befindet sich Baumbestand.
Aus der Baumkartierung des seit 01.07.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass folgende Bäume durch die 2. Änderung betroffen sind:

Baum Nr.	Baumart	Höhe in m	Kronen-durchmesser in m	Stamm-umfang in m	Schäden	geschützt nach Satzung	Vitalitäts-stufe
7	Tilia cordata (Winterlinde)	9,00	9,00	0,83		ja	1
8	Tilia cordata (Winterlinde)	9,50	7,00	0,96		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
58	Ailanthus altissima (Götterbaum)	15,00	16,00	k.A.		Ja	1

Die Überplanung der Baumstandorte ist bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Danzstraße/ Südabschnitt“ in der Fassung der 1. Änderung.
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 2. Änderung des Bebauungsplanes bildet somit auch die Voraussetzung für die Fällgenehmigung, sofern die Nutzung nicht bereits vorher zulässig war.
Der Bauherr hat die Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Ersatz ist im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens zu klären.

5.3 Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ werden Belange des Lärmschutzes berührt. Es ist ein Parkhaus mit ca. 280 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 2. Änderung enthält unter § 24 der textlichen Festsetzungen eine entsprechende Regelung.

Durch die Verschiebung der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Erschließungsstraße südlich des Gebäudes Leibnizstraße Nr. 10 entsteht keine zusätzliche Immissionsbelastung des vorgenannten Gebäudes. Im Bereich der Durchfahrt zur Leibnizstraße befindet sich die Brandwand des Gebäudes Leibnizstraße Nr. 10. Auch hier ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ werden durch die privaten Bauherren erbracht.

Durch die 2. Änderung werden keine Veränderungen der Eigentumsverhältnisse in Bezug auf private und öffentliche Flächen über das Maß des seit 01.07.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie dessen seit 31.08.2017 rechtsverbindlicher 1. Änderung 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 Baufeld, 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.

Durch die Verschiebung der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Erschließungsstraße südlich des Gebäudes Leibnizstraße Nr. 10 entstehen keine zusätzliche Immissionsbelastung des vorgenannten Gebäudes, da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der gutachterliche Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erbringen ist.

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen keine Folgekosten über den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Stand der 1. Änderung) hinaus.

8. Flächenbilanz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ ergeben sich folgende Flächengrößen:

Nutzungsart	**Fläche in m²**	**Fläche in ha**
MK 1	5.858,18	0,59
MK 2	5.978,28	0,60
Kerngebiet (MK) gesamt	**11.836,46**	**1,18**
MI 1	2.775,30	0,28
MI 2	1.558,50	0,16
MI 3	655,81	0,06
Mischgebiet (MI) gesamt	**4.989,61**	**0,50**
SO 1	2.324,38	0,23
SO 2	1.475,14	0,15
Sondergebiet (SO) Parkhaus gesamt	**3.799,52**	0,38
Straßenbahn	946,11	0,09
Verkehrsberuhigter Bereich	1.004,21	0,10
Verkehrsflächen	11.330,14	1,13
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	**12.334,35**	**1,23**