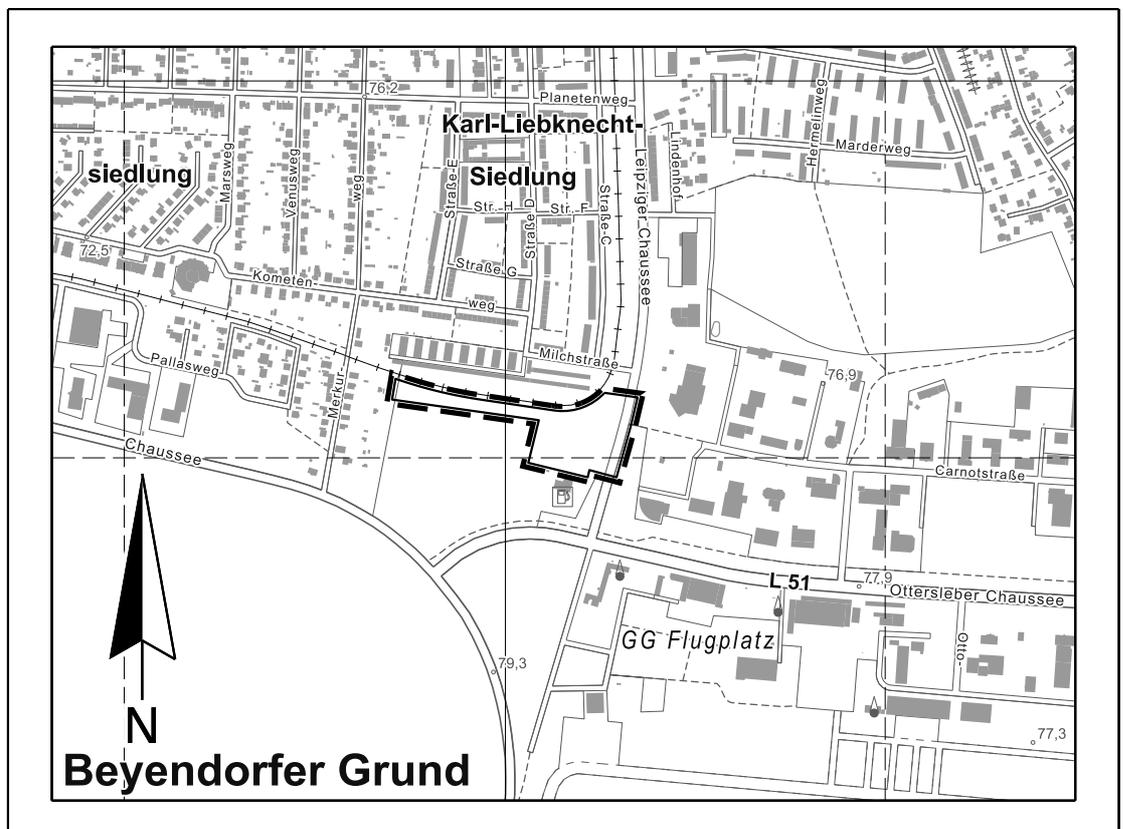




Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zur 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 LEIPZIGER CHAUSSEE/ SÜDLICH KARL-LIEBKNECHT-SIEDLUNG

Stand: März 2019



Planverfasser:

ARC architekturconcept GmbH

Zum Domfelsen 1

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2019

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.

1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beabsichtigt auf einer Teilfläche der Gemarkung Magdeburg Flur 611 des Flurstückes 10204 die Zusammenlegung der Magdeburger Geschäftsstelle der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk THW und ihres Ortsverbandes um eine Bündelung ihrer Arbeitskapazität und -kräfte zu erreichen.

Bereits während der Bauphase der neuen Gebäude für die Geschäftsstelle und den Ortsverband THW Magdeburg ist eine erhebliche räumliche Kapazitätserweiterung notwendig geworden, um den aktuellen und zukünftigen Bedarf abdecken zu können. Die Notwendigkeit einer ständig steigenden Präsenz des THW ist bedingt durch einen erhöhten Einsatzbedarf (siehe hierzu auch den aktuellen Koalitionsvertrag), der sich insbesondere durch die steigende Zahl von Einsätzen für die örtliche Gefahrenabwehr für Gemeinden und Städte bei Naturkatastrophen, aber auch durch weiter steigende notwendige Einsätze auf Grundlage des Zivil- und Katastrophenhilfegesetzes ergibt.

Diese Erhöhung des Platzbedarfes hat zur Folge, dass die westlich an die Bebauungsfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes angegliederten Flächen, die für E+A-Maßnahmen vorgesehen waren, als Erweiterungsgebiet für die Vergrößerung der Plangebäude genutzt werden sollen und somit verlegt werden müssen.

Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes umfasst nun ohne die öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,21 ha und damit ca. 0,36 ha mehr als der rechtskräftige Bebauungsplan. Dies ist von der ehemals vollständigen landwirtschaftlichen Nutzfläche des Flurstückes 10 204 lediglich 35 %.

Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Das Vorhabengebiet liegt städtebaulich gut situiert am Hauptstraßennetz incl. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die neu geplante Straßenbahntrasse in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Plangebiet ist von gewerblichen Nutzungen umgeben, so dass auf Wohnbereiche, die weit genug entfernt liegen, keine lärmbedingten Belästigungen auftreten werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Auf Grund der Erhöhung des Flächenbedarfes ist auch eine Erhöhung bzw. Neuberechnung der E+A-Flächen notwendig.

Die Vergrößerung des Geltungsbereiches umfasst auch nur die Fläche für die Erhaltungs- und Ausgleichsfläche, die aus dem bisherigen Geltungsbereich umverlegt wird.

In der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen des Umweltberichtes Beeinträchtigungen der Schutzgüter betrachtet und bewertet. Hieraus ergab sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft gering ist und durch die festgesetzten Maßnahmen vor Ort ausgeglichen werden können.

Die Erweiterungsflächen des Plangebietes werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Stadtbild durch Neupflanzungen ab.

Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes dienen vorrangig einer Erhaltung des Landschaftsbildes sowie der Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Maßnahmen sind in ausführlicher Form in den Anlagen zum Umweltbericht enthalten.

**Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung“**

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen in Geltungsbereich ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Vorhabens geknüpft (Fertigstellung innerhalb von einem Jahr nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der Ausgleichswirkung zu verhindern.

Um die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung der festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft sicherzustellen, werden zudem Pflege und ggf. Ersatz für abgängige Gehölze geregelt.

Die Maßnahmen der Grünordnung werden durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich. Damit ist deren Umsetzung gesichert.

Der Immissionsschutz spielte im Planverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan eine große Rolle und wurde auch durch eine Schallschutztechnischen Untersuchung incl. deren Nachprüfung intensiv betrachtet. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wurde die Schallschutztechnische Untersuchung erneut durchgeführt und an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Nach Realisierung der Planung sowie Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der entsprechenden Kompensation des Punktedefizits verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.08.2018 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zur 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee / südlich Karl-Liebknecht Siedlung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.08.2018 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.08.2018 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 01.11.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 428-5.1 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2018 über das Amtsblatt Nr. 28 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung“**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 27.11.2014 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.

3.3 Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am 04.07.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

3.4 Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 428-5.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee / südlich Karl-Liebknecht-Siedlung" ist damit in Kraft getreten.

4. Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren

4.1 gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB gingen Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein.

Alle geäußerten Hinweise und Anregungen konnten problemlos in den Bebauungsplan oder die Begründung übernommen werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung / Minimierung der Umweltauswirkungen wurden, soweit geeignet, in den Bebauungsplan übernommen.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten. 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.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB, Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Bestandteil ist die Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft anhand des „Sachsen-Anhalt-Modells“. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter konnte im Vergleich mit den Auswirkungen der Planung kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die meisten Landschaftsfaktoren festgestellt werden. Die erheblich negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung können durch die festgesetzten Maßnahmen als kompensiert angesehen werden.

Des Weiteren wurde auf Grund des Klimaanpassungskonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg, welches im Laufe dieses Verfahrens mit der DS0281/17 22.02.2018 beschlossen

**Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung“**

wurde und nun als Planungsgrundlage in der Bauleitplanung dient, eine Fassaden- und Dachbegrünung neu festgesetzt, um den Maßnahmenzielen des darin enthaltenen Kataloges gerecht zu werden.

Von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen geäußert, die die Grundzüge der Planung berührt hätten.

Es wurden lediglich Hinweise zum Plan und zur Begründung geäußert, die redaktioneller Art waren und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden konnten.

Eine erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder der Bürger war nicht erforderlich, da in keinem Fall die Grundzüge der Planung berührt wurden.

Alle weiteren vorgetragenen Anregungen wurden bewertet und abgewogen, mit dem Ergebnis, dass sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

4. Planungsalternativen

Der Plan wurde entsprechend den Erfordernissen des späteren Nutzers entwickelt.

Aber bei der Entwicklung der Planung wurde die bestehende verkehrliche Situation und der Baumbestand beachtet und im Plan berücksichtigt.

Weiterhin wurden Alternativgrundstück in unmittelbarer Nähe untersucht, die aber den Nutzungsbedarf des THW in keiner Weise erfüllten.

Das Grundstück ist im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA. Auf Grund einer umfangreichen Standortanalyse hinsichtlich Umfeld, Größe, verkehrliche Erschließung incl. Anbindung an den öffentliche Nahverkehr und Kosten hinsichtlich Baufeldfreimachung und Grundstückserwerb konnte nur dieses Grundstück die wesentlichen Anforderungen an die Lage erfüllen. Für die Ausweisung des THW an dieser Stelle spricht die verkehrsgünstige Lage an einer Ausfallstraße am Stadtrand sowie der kurze Weg zu Autobahn und die nahe Anbindung an Bus und Straßenbahn, aber mit ausreichenden Abstand zu einer Wohnbebauung.

Auch die Lage in erster Reihe um eine gute Sichtbarkeit für die Außenwirksamkeit zu erhalten, ist für das THW maßgeblich, da das THW von freiwilligen Helfern im Ehrenamt lebt, die somit beworben werden können.

Ferner kann der Flächenbedarf des THW auch für Erweiterungsmaßnahmen mit jetzt von über 8.000, qm (ohne Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) an diesem Standort nahezu perfekt befriedigt werden.

Weiterhin ist dieses Flurstückes stark vorbelastet durch den bereits im Norden erfolgten Eingriff für die neue Straßenbahntrasse. Die so entstandene straßenseitige Restfläche wurde somit bereits im Vorfeld für die landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend unbrauchbar.

Das THW nutzt somit die dadurch zwischen Tankstelle und Straßenbahn entstandene Splitterfläche als Lückenschluss an der „Leipziger Chaussee“.

Magdeburg, 15.März 2019

ARC architekturkonzept

**Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 428-5.1
„Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebkecht-Siedlung“**

ARC architekturkonzept