

Zusammenfassende Erklärung

DS0441/21 Anlage 4

gem. § 10a BauGB

Bebauungsplan Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Plangeltungsbereich umfasst eine 1,9 ha große Fläche im ostelbischen Stadtteil Brückfeld. Die Entfernung zur Alten Elbe beträgt rund 400 m und zum Rathaus in Luftlinie ca. 2.000 m.

Die Flächen befinden sich anteilig in städtischem Eigentum sowie im Eigentum einer Magdeburger Wohnungsgenossenschaft (MWG). Es besteht einvernehmliches Interesse an der Entwicklung einer Fläche entsprechend der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche. Durch die Planung wird der Bau von ca. 60 Wohnungen ermöglicht. In fußläufiger Entfernung (ca. 2-3 Minuten) befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle.

Hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche mit dem geplanten Kinderspielplatz wird die Spielplatzkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg beachtet und umgesetzt. Die Planaufstellung dient der städtebaulichen Aufwertung und Entwicklung des Stadtteils Brückfeld.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Neben der Baumkartierung (Anlage 2 des Umweltberichtes) erfolgte eine Erfassung der Biotope sowie die Kartierung von Brutvögeln. Mittels einer faunistischen Kartierung wurden Fledermäusen, xylobionten Käfern und die Blauschwarze Holzbiene erfasst und bewertet. Zur Sicherung potentieller Fledermausvorkommen wird die Kontrolle der drei wintersicheren Gartenlauben vor dem Abriss bzw. die Kontrolle der Bäume vor Fällung festgesetzt. (Vermeidungsmaßnahmen V2).

Sollten Bäume mit Nachweisen der Nutzung durch die Holzbiene gefällt werden müssen, so ist das Altholz im Gebiet zu belassen damit es von der als standorttreu geltenden Art weiter genutzt werden kann. Somit wird die Fortpflanzungsstätte weiterhin erhalten (Vermeidungsmaßnahme V3). Um den im Plangebiet nachgewiesenen Arten (z. B. Gebüsch- sowie Höhlenbrüter u.a.) nach wie vor in dem Gebiet Nistplätze zu ermöglichen, sind entsprechende Gehölze und angebaute Nistplätze (z. B. an den Bäumen) vorzuhalten.

Weitgehend konnten die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Bäume (81 %) in der Planung Berücksichtigung finden. Diese werden im Planblatt zur Erhaltung festgesetzt. Weiterhin sind 40 Bäume als Pflanzgebot festgesetzt. Das verbleibende Defizit wird auf externen Flächen ausgeglichen. Eine Strauchhecke von ca. 200 m² wird am Rand eines Parkplatzes der MDCC-Arena gepflanzt und 77 Bäume werden auf dem Parkplatz des Elbauenparks etabliert (s. Festsetzung § 8).

Weiterhin erfolgten Festsetzungen zur Durchlässigkeit von Fahrwegen und Stellplätzen (Regenwasserversickerung § 2) sowie zu Dach- und Fassadenbegrünung (§ 7).

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entsprechende Festsetzungen (§ 3) hinsichtlich der Konzeption von Fassaden und Fenster vorgenommen worden.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 12. Oktober 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 6. November 2015 im Amtsblatt Nr. 32 bekannt gemacht.

Über den Vorentwurf wurde am 09.05.2017 im Ausschuss für Umwelt und Energie und am 11.05.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr informiert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 15.06.2017 im Jugend- und Sozialzentrum „Mutter Teresa“ statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 18.07.17 vorgenommen.

Der Stadtrat beschloss auf der öffentlichen Sitzung am 14.11.2019 zur DS0618/18: Der Entwurf ist vor Auslegung zu ändern bzw. zu konkretisieren und dem Stadtrat nach Beratung in den Ausschüssen StBV und UwE zur Beschlussfassung vorzulegen. Diese Punkte wurden eingearbeitet und mit der Drucksache DS0083/20 den Fachausschüssen und dem Stadtrat vorgestellt. Die Auslegung wurde am 04. Juni 2020 vom Stadtrat beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand vom 10.08.2020 bis 09.09.2020 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11. August 2020 beteiligt.

Ergebnis der Abwägung

Im Vorfeld der Satzung hat es umfangreiche Bürgerbeteiligungen gegeben. Den Bürgern wurde auch gewährt, ihre Anregungen in den Fachausschüssen vorzutragen. Insbesondere wurde den Anregungen zum Ausbau des Biederitzer Weges, der Stellung der Häuser am Biederitzer Weg und zur Pflanzung der Baumreihe vor den Häusern am Biederitzer Weg nachgegangen. Nur teilweise konnten den Anregungen zum Anbau am Hausbestand an der Berliner Chaussee gefolgt werden. Insbesondere der Vorschlag, den geplanten Hausriegel parallel zur Berliner Chaussee auszurichten, konnte nicht entsprochen werden. Als Kompromiss wurde ein terrassenförmiger Einschnitt des geplanten Anbaus in Höhe der vorhandenen Balkonanlage festgesetzt.