

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a BauGB

DS0004/22 Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Plangeltungsbereich umfasst eine 14.521 m² große Fläche im Stadtteil Hopfengarten. Die Entfernung zur Uniklinik beträgt Luftlinie ca. 1.700 m und zum Rathaus in Luftlinie knapp 5 km.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform eG. Es besteht einvernehmliches Interesse an der Entwicklung dieser Fläche, die durch die parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als Wohnbaufläche ausgedrückt wird. Gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) entspricht die Weiterentwicklung des Stadtteils als attraktiver Wohnstandort dem gemeindlichen Leitbild. Die aufgelassene Kleingartenfläche ist im ISEK als Potentialfläche für kleinteiligen Wohnungsbau dargestellt. Durch die Planung wird der Bau von 16 Einfamilienhäusern ermöglicht. In fußläufiger Entfernung (ca. 2-3 Minuten) befindet sich eine Bushaltestelle, in etwa 14 Minuten Fußweg die nächste Straßenbahnhaltestelle.

Die Spielplatzkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg wird beachtet und umgesetzt mittels einer finanziellen Beteiligung i.H.v. 34.186 € für die Aufwertung des nahegelegenen Spielplatzes Otterweg. Die Planaufstellung dient der städtebaulichen Aufwertung und Entwicklung des Stadtteils Hopfengarten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Neben der Baumkartierung (Anlage 1 des Umweltberichtes) erfolgte eine Erfassung der Biotope sowie die Registrierung von Brutvögeln. Im Untersuchungsgebiet und in seinen unmittelbaren Randbereichen konnten 24 Vogelarten nachgewiesen (erwartet) werden. Unter Beachtung des gesetzlich festgelegten Verbots von Gehölzentnahmen von März bis September sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten.

Im Zuge der Bebauung werden Festlegungen zur Pflanzung von Gehölzen getroffen. Es ist zu erwarten, dass die Arten wie Amsel, Grasmücken und Meisen die Habitatverluste durch die im Bebauungsplan festgesetzten Heckenstrukturen problemlos kompensieren können. Pro Baugrundstück ist ein Nistkasten anzubringen. Weiterhin wird pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Laubbaum gepflanzt. Baulich geschlossen Fassadenabschnitte mit einer Fläche ab 20 m² werden mit Kletter- bzw. Rankpflanzen begrünt und dauerhaft erhalten. Flachdächer sowie flachgeneigte

Dächer bis maximal 20° werden vollständig begrünt. Schotterflächen sind nicht zulässig.

Alle Eingriffe werden im Geltungsbereich ausgeglichen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beinhaltet zusätzlich eine Reserve für einen möglichen baulichen Ausbau eines Fußweges an der westlichen Fahrbahn des Buchenweges.

Zusätzlich zu den Nachweisen im Baugenehmigungsverfahren sind Festlegungen für Lärmschutz im Bebauungsplan nicht notwendig.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 08. Dezember 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430-1 „Buchenweg“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 13. Januar 2017 im Amtsblatt Nr. 01 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 28.08.2018 in der Gaststätte „Fast wie Zuhause“ statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 16.04.2020 vorgenommen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 16.09.2021 über die Zwischenabwägung und die öffentliche Auslegung beraten, der Umweltausschuss am 07.09.2021.

Der Stadtrat beschloss auf der öffentlichen Sitzung am 11.10.2021 zur DS0126/21: Der, in seinen Grundzügen, ungeänderte Entwurf wird öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand vom 01. November 2021 bis 30.

November 2021 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11.11.2021 beteiligt.

Ergebnis der Abwägung

Im Vorfeld der Satzung hat es Bürgerbeteiligungen gegeben, außerdem haben sich Bürger per Brief ans Stadtplanungsamt gewandt. Den Einwänden hinsichtlich Entwässerung der Baugrundstücke wurde mit einem Entwässerungskonzept und umfangreichen Speicherungs- und Versicherungsmöglichkeiten auf den Grundstücken begegnet. Dem Wunsch der südlichen Nachbarn für einen zusätzlichen Pflanzstreifen wurde entsprochen. Zwei östlich angrenzende Nachbarn sorgen sich um die Entwässerung der Straße Buchenweg, jedoch wird durch das Baugebiet kein Regenwasser auf den Buchenweg oder in die örtliche Kanalisation geleitet.

Einwände der TöBs und Fachämter wurden in den Bebauungsplan, den Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichbilanz und das Entwässerungskonzept eingearbeitet.