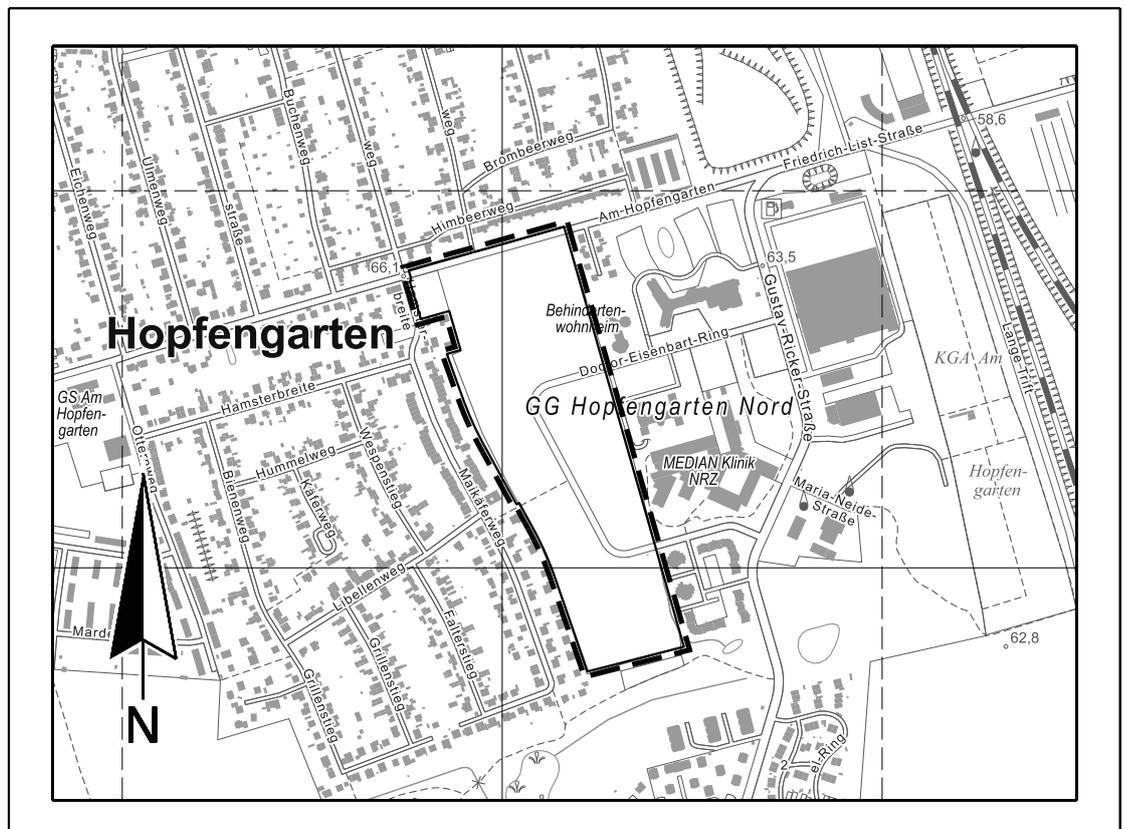


Zusammenfassende Erklärung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 431-3 DOCTOR-EISENBART-RING

Stand: April 2022



Planverfasser:

plan d: partner

wehe & gotzner

Ölweide 10

39114 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2022

Zusammenfassende Erklärung zum B-Plan Nr. 431-3 „Doctor-Eisenbart-Ring“

1. Vorbemerkungen

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.

2. Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine unbebaute Ackerfläche und befindet sich im südlichen Teil der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Hopfengarten. Mit der Planaufstellung sollen die westlich liegenden vorhandenen Wohn- und Gewerbegebiete ergänzt, weiterentwickelt und abgerundet werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 431-3 „DOCTOR-EISENBART-RING“ soll der Geltungsbereich, der von Wohnbebauung, Gewerbe und Grünflächen umschlossen ist, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen. Planungsziel ist es dabei für die landwirtschaftlich genutzte Fläche inmitten einer Bebauung eine Nachnutzung zu entwickeln. Damit entspricht die Ausrichtung im Plangebiet nachhaltig dem Zielkanon von städtischer Politik und Verwaltung durch Bereitstellung von Wohnbauland für die Bevölkerung die städtischen Strukturen weiter zu entwickeln bzw. zu verfestigen und den Bewohnern damit einen dauerhaften Lebensmittelpunkt und Lebensqualität in der Landeshauptstadt Magdeburg zu sichern. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um in diesem Sinne eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Neben der Schaffung des Baurechtes dient das Bebauungsplanverfahren der notwendigen Entwicklung und Erweiterung eines inneren Straßennetzes und der erforderlichen Netzerweiterungen der Ver- und Entsorgungsanlagen und deren Anbindung an die im Plangebiet anliegenden öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsnetze und deren Widmung bzw. Übertragung an die öffentlichen Träger, sowie die Erweiterung / Fortführung der südlich gelegenen öffentlichen Grünflächen bis an die Straße „Am Hopfengarten“.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht ist Anlage zur Begründung. Dieser legt die ermittelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dar.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben die folgenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen bindend.
- Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und -geräten zur Schadstoffimmission umzusetzen.
- Der abzutragende Oberboden ist während der Zwischenlagerung zur Wiederverwertung zu sichern und zu schützen (§ 6 BBodSchG i.V. m. § 2 BBodSchGV sowie DIN 19731 und DIN 18915).
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.
- Der B-Plan setzt eine Beschränkung der Grundflächenzahl für die geplanten Wohngebiete fest und damit eine deutliche Reduzierung des zu erwartenden Eingriffs.
- Der vorhandene Baumbestand an der Straße und dem Verbindungsweg wird als erhaltend festgesetzt.
- Die Gehölzfläche am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes wird als erhaltend festgesetzt.
- Es sind Dach- und Fassadenbegrünung zur Erhaltung der klimatischen Funktion des Gebietes festgesetzt.

Ausgleichmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird das Magdeburger Modell zur Eingriffsbewertung angewendet. Es werden mit dem Vorhaben die folgenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

- Reduzierung des Stoffeintrags durch die intensive Landwirtschaft durch die geplante Ausweisung der Grünflächen im Gebiet.
- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Ausweisung von Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes.
- Ergänzung, Verdichtung und Erweiterung der vorhandenen Alleen.
- Festsetzung von umfangreichen Straßenbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.2019 zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.10.2019 eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Die dort vorgebrachten Fragestellungen und Bedenken aus der Bürgerversammlung und die eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden als Inhalt der Zwischenabwägung in der Stadtratssitzung am 09.07.2020 behandelt.

In Folge der Auswertung der Stellungnahmen wurde der B-Plan-Entwurf und die Begründung gemäß den Abwägungsergebnissen weiterentwickelt.

Die hieraus eingegangen wesentlichen Änderungen sind:

- Festsetzung von klaren Bauhöhen und Geschossigkeiten,
- Zurücksetzen von Baulinien an der westlichen B-Plan Grenze zur bestehenden Bebauung,
- Zurücksetzen von straßenbegleitenden Baulinien entlang des bestehenden Doctor-Eisenbart-Ringes zur Entwicklung des Baumbestandes und der Neupflanzungen der Baumallee,
- Berücksichtigung einer Vorhaltefläche für eine Bushaltestelle in der Hamsterbreite.

Mit dem Abwägungs- und Auslegungsbeschluss vom 09.07.2020 wurde der Entwurf und der Abwägungskatalog vom Stadtrat mit einer Ergänzung angenommen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichts vom 24.08.2020 bis 23.09.2020 öffentlich aus. Weiterhin lagen folgende Unterlage zur Einsichtnahme aus:

- Baugrundkurzeinschätzung (Regenwasserversickerung) vom 16.10.2018
- Kartierung zum Vorkommen der Feldlerche
- Angaben umweltbezogener Informationen
 - umweltbezogene Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 21.05.2019
 - umweltbezogene Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.06.2019
 - umweltbezogene Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 17.05.2019
 - umweltbezogene Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 04.06.2019

Weiterhin lag ein Informationsschreiben der Landeshauptstadt Magdeburg über die Datenschutzinformationen im Rahmen der Bauleitplanung (Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO) im Rahmen von Bebauungsplänen auf Grundlage der EU Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) mit Angabe der für die Datenverarbeitung verantwortlichen Stelle sowie zum Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg aus.