

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Standort handelt es sich um einen seit Jahrzehnten intensiv genutzten Bereich. Damit verbunden war und ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad, der zu einer Überprägung aller Schutzgüter führte.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden ein Gewerbegebiet, Mischgebiete sowie Grünflächen und eine Wasserfläche festgesetzt. Im Westen erfolgt zudem zwischen den Bauflächen und dem Saaleufer die Festsetzung eines überregional bedeutsamen Radweges. Dieser verläuft derzeit entlang des Böllberger Weges, soll aber künftig entlang des Flusses geführt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans gehen dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die im Wesentlichen auf die Neuordnung des Radweges zurückzuführen sind. Dieser Eingriff wird im Flächenpool, der aus dem Rückbau der Kleingartenanlage Saaletal in Lettin gebildet wird, ausgeglichen.

Zu möglichen Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Tierarten wurden 2015 und 2016 Untersuchungen durchgeführt. Die Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Vorhaben im Hinblick auf den speziellen Artenschutz führte zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung bauzeitlicher Vorgaben Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind.

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch abschätzen zu können, ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Im Ergebnis dessen sind im Bebauungsplan u. a. Schallkontingente für die Bauflächen bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt worden.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **förmlichen Behördenbeteiligung zum Entwurf** wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden redaktionelle Klarstellungen, Aktualisierungen und vertiefende Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die aus den Informationen und Hinweisen der Stellungnahmen übernommen sind. Die Grundzüge der Planung und die Planungsziele des Bebauungsplans bleiben dabei bestehen.

Die Informationen zu den Leitungsbeständen der Versorger wurden im Bebauungsplan soweit erforderlich ergänzt bzw. wurde der Trassenverlauf geringfügig korrigiert. Weitere Hinweise der Versorgungsträger zu Trassen- und Tiefenlagen sind i. A. für die nachfolgenden Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtlich. Für das vorliegende Planverfahren sind sie nicht relevant.

Auch die von den Unteren Behörden gegebenen Hinweise auf gesetzliche Vorschriften, erforderliche Genehmigungen, Sicherungen und Nachweise u. ä. sind erst für die nachfolgenden objektkonkreten Planungen relevant.

In der Mehrzahl sind die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu vertretenden Belange nicht berührt bzw. Abwägungsentscheidungen nicht erforderlich, da

Anregungen und Hinweise nicht die Inhalte des Bebauungsplans betreffen bzw. erst für die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren relevant sind.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg (WSA) hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Saale ein Verkehrsweg ist, von dem Emissionen ausgehen können. Es wurde auch die Befürchtung geäußert, dass die Erreichbarkeit der Saale durch die Planung eingeschränkt werden könnte. Zu diesen Einwänden ist Folgendes auszuführen:

Die Entscheidung für einen innerstädtischen Standort mit den damit verbundenen Vorbelastungen ist bewusst getroffen worden, weil insbesondere das Wohnen und Arbeiten am Fluss in hochwassergeschützter Lage eine hohe Attraktivität aufweist. Die planerische Konfliktlösung ermöglicht es, diesen Standortvorteil zu nutzen.

Die Planung dient der besseren Bodennutzung in innenstadtnah gelegenen Gebieten und der Umsetzung des planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“.

Einschränkungen der Erreichbarkeit der Grundstücke des WSA sind nicht zu erkennen. Bis auf den auch jetzt bereits privat genutzten Uferbereich (Grundstück Böllberger 158b) wird der Uferbereich zukünftig öffentlich sein (Grünflächen, Saale-Radweg). Die Erreichbarkeit der Saale vom Böllberger Weg aus wird durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

Es liegt eine Stellungnahme aus der **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Der Einwander bemängelt, dass die Grundstücke Böllberger Weg 170, 171 und 172, die in nördlicher Richtung an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 170 (170.1 und 170.2) angrenzen, nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden. Für die benannten Grundstücke würden dieselben Nutzungsabsichten bestehen, die letztlich Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 170 gewesen sind.

Die Einwendungen wurden aus den nachfolgend dargelegten Gründen nicht berücksichtigt:

Aufgrund der gemäß § 34 BauGB bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken besteht kein vordergründiges Planungserfordernis. Aufgrund des Gebotes des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Tatsache, dass das Grundstück selbst und seine Umgebung gewerblich geprägt sind, ist hier eine gewerbliche Nutzung auch ohne einen Bebauungsplan zulässig.

Bezüglich der Aufstellung von Bebauungsplänen unterliegt die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Gebot des kongruenten Handelns. Dies bezieht sich zum einen im vorliegenden Fall auf die laufenden Untersuchungen zu einer zusätzlichen Saalequerung, die diese Grundstücke unmittelbar berühren könnte. Zum anderen kommt es aber auch darauf an, dass durch eine Planung keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen werden dürfen. Die vom Eigentümer gemäß seiner Einwendung avisierte Entwicklung eines Wohnstandortes, der nördlich und südlich an bestehende gewerbliche Nutzungen angrenzt, die keinerlei Absicht zur Aufgabe dieser Nutzungen kundgetan haben, sondern aufgrund kürzlich getätigter Investitionen ein gesteigertes Interesse an dem Fortbestand dieser gewerblichen Nutzungen haben, lässt diese jedoch zum jetzigen Zeitpunkt befürchten.

Es besteht für diesen Bereich eine Freihaltetrasse für einen möglichen, zusätzlichen mittleren Saaleübergang. Hier bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein grundsätzlicher Klärungsbedarf, ob der südliche Saaleübergang das Grundstück queren wird. Die abschließende Klärung ist bisher noch nicht erfolgt.

In der Zusammenfassung ergibt sich genau das Gegenteil dessen, was der Einwander in Bezug auf die hergeleitete Verpflichtung zu Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB behauptet. Gerade die Einbeziehung dieser Grundstücke in den Umgriff des Bebauungsplanes 170.1 mit der städtebaulichen Zielstellung einen Wohnstandort zu entwickeln, würde keinen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung leisten.

Weiterhin wendet sich der Bürger gegen die geplante Verlegung des Saale-Radwanderweges, da er in nördlicher Richtung offensichtlich in Richtung seines Grundstücks verlaufen wird und damit zu befürchten ist, dass sein Eigentum hiervon beeinträchtigt wird.

Hierzu zunächst ist festzuhalten, dass die geplante Verlagerung des Saale-Radwanderweges eine Anbindung an die Hafenbahntrasse herstellt und eine sinnvolle Vernetzung der verschiedenen Tourismus- und Naherholungsbereiche entlang der Saale ist.

In der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes 170.1 und weiter südlich im Bebauungsplan Nr. 170.2 ist für den Saale-Radwanderweg eine Trasse festgesetzt worden, die eine funktionsfähige Abschnittsbildung sicherstellt.

Mit der Rückführung des geplanten Saale-Radwanderweges auf die bestehende Trasse entlang des Böllberger Weges ist sichergestellt, dass dieser Weg auch ohne die Inanspruchnahme der Grundstücke des Einwenders funktionsfähig ist.

2. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des *Standortes* bestehen nicht, da es sich um einen Altstandort handelt, der bereits auf Teilflächen neu genutzt wird. Der Bereich der ehemaligen Brauerei soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, um die denkmalgeschützte stadtbildprägende Bebauung erhalten zu können. Der geplante Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe wäre auch an anderen Standorten im Stadtgebiet möglich. Jedoch weist die Fläche verschiedene Standortvorteile auf, die an anderen Stellen nicht gegeben sind. Zu nennen ist insbesondere die Lage am Fluss. Darüber hinaus sind die Nähe zur Innenstadt sowie die günstige Anbindung an das ÖPNV- und Fahrradwegenetz zu nennen.

Mit dem Bebauungsplan werden diese Entwicklungsziele umgesetzt.

Auch hinsichtlich der *Planinhalte* bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Sowohl Art als auch Maß der geplanten Nutzungen leitet sich aus den Vorrprägungen und derzeitigen Nutzungen ab. Für das TG 2 erfolgt dabei eine Festsetzung gemäß der derzeitigen Nutzung als Gewerbegebiet. Die Teilflächen des TG 1 werden im Bebauungsplan insgesamt als Mischgebiete festgesetzt. Das Nutzungsspektrum für die noch zu entwickelnden Flächen wird damit breiter gefasst. Es kann sich auch nicht störendes Gewerbe ansiedeln. Außerdem ist mit der Erweiterung der Glasbaufirma im TG 2 bereits Gewerbe angesiedelt, das einen Umgebungsschutz entfaltet. In unmittelbarer Benachbarung wäre zur Vermeidung von Konflikten eine ausschließliche Wohnnutzung aufgrund des höheren Schutzanspruchs nicht möglich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen sowie Sonderbauflächen für Erholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen dargestellt. Dies deckt sich nicht mit den aktuellen Entwicklungsabsichten. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 31. Mai 2017 vom Stadtrat beschlossen und liegt beim Landesverwaltungsamt zur Genehmigung vor.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung sind aufgrund innenstadtnahen Lage und der Prägung der östlich des Böllberger Wegs liegenden Bebauung ist bei der GRZ ist für die MI- und GE-Gebiete das nach BauNVO zulässige Höchstmaß gewählt worden, da damit vor dem Hintergrund der Nachnutzung eines Altstandortes dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB (Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden) Rechnung getragen wird.

Lars Loebner
Fachbereichsleiter7