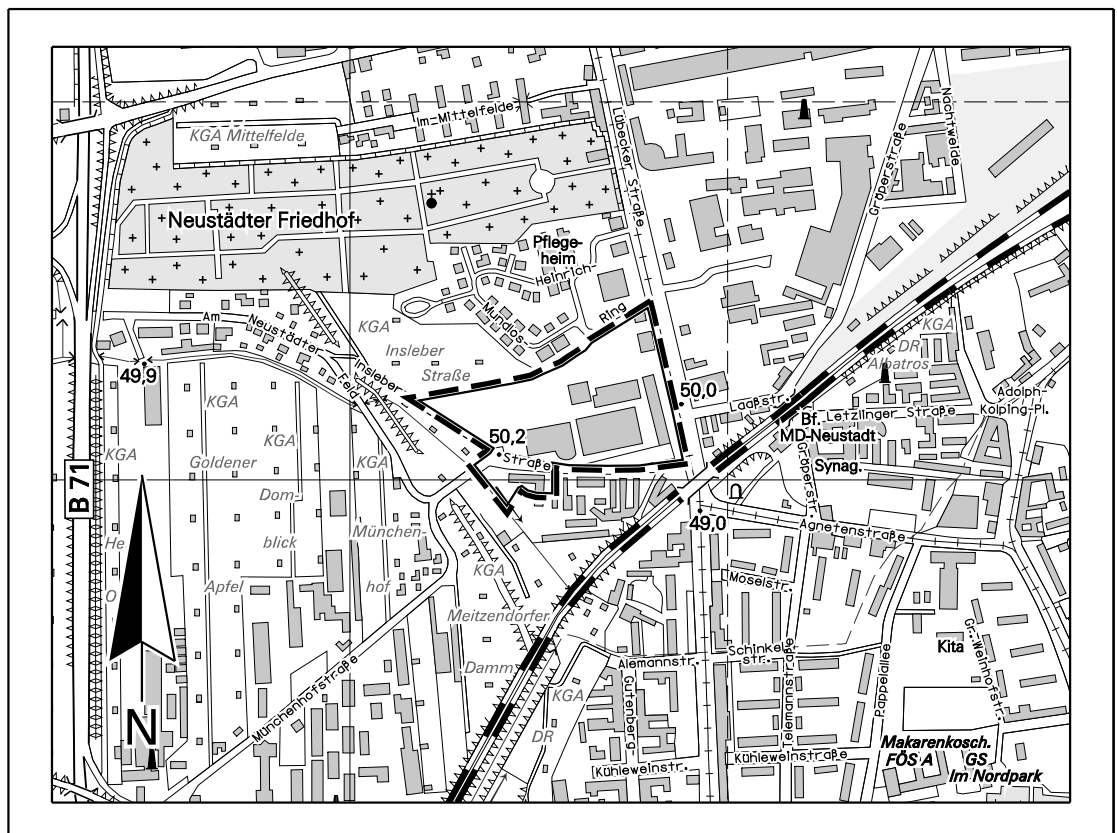


## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 134-7

### LÜBECKER STRASSE 2/ INSLEBER STRASSE

Stand: Juli 2011



Planverfasser:

ISP

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Halberstädter Straße 40a

39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 07/2011

## **Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2 / Insleber Straße“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung als Bekanntgabevorschrift beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **1 Ziele, Inhalt und Gegenstand Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2 / Insleber Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich befindet sich in der Neuen Neustadt und umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Das Plangebiet ist überwiegend dem baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134-7 ist der geplante Neubau eines Rechenzentrums der T-Systems International GmbH auf dem eigenen Betriebsgelände am Standort Magdeburg, Lübecker Straße 2, auf einer Baureservefläche, die derzeit als Parkplatz dient. Der geplante Erweiterungsbau fügt sich aufgrund der erforderlichen Baumasse und Bauhöhe nicht in den im näheren Umfeld vorhandenen Rahmen der Bebauung ein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Ordnung in einer Gemengelage hergestellt. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen den Entwicklungszielen der ansässigen Betriebe angepasst und das verträgliche Nebeneinander benachbarter Nutzungen mit unterschiedlichem Stör- und Empfindlichkeitsgrad geregelt werden. Es werden die Voraussetzungen für die erforderliche Investitions- und Standortsicherung und damit für die Entwicklung der T-Systems International GmbH geschaffen.

#### **2 Standortwahl, Entwicklungsprognose, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standorte im sonstigen Stadtgebiet ohne direkte Anbindung an den vorhandenen Betriebsstandort stellen für die Erweiterung des am Standort etablierten Unternehmens keine Alternative dar. Als Alternative mit Anbindung an den bestehenden Betriebsstandort wurden Flächen südlich der Insleber Straße geprüft. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass die Flächen aus infrastrukturellen, technischen und wirtschaftlichen Gründen sowie entgegenstehenden Restriktionen nicht geeignet sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird überwiegend das eigene Betriebsgelände der T-Systems International GmbH am Standort Lübecker Straße 2 in Magdeburg überplant. Weitere Flächen wurden mit in das Plangebiet aufgenommen, um einen lückenlosen Anschluss an den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 134-3.1 „Lübecker Straße 8“ zu gewährleisten und um südlich der Insleber Straße Gewerbebrachen einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

#### **3 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2 / Insleber Straße“ sollte im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, da der geplante Erweiterungsbau als Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung einen klassischen Fall der Innenentwicklung darstellt.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden die Öffentlichkeit am 14.09.2010 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.09.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Gleichzeitig wurden sie zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Abwägung vorgenommen. Die Ergebnisse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden. Neben der Erweiterung des Geltungsbereichs

ches sowie der inhaltlichen Fortschreibung und Konkretisierung des Bebauungsplanes war ein wesentliches Ergebnis die Beendigung des vereinfachten Verfahrens und Fortführung der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach BauGB. Es war eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Daher wurden die entscheidungsrelevanten Behörden mit Schreiben vom 01.12.2010 nochmals zur Stellungnahme, insbesondere zur Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden mehrere Fachgutachten erarbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde somit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2011 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Eingang der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die vorgebrachten Einwände, Anregungen und Hinweise erneut abgewogen. Unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses sowie fachgutachterlicher Ergänzungen wurde das Satzungsexemplar erarbeitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

#### **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Nr. 2 und Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB.

Darüber hinaus wurden einschlägige Fachgutachten erarbeitet, in denen die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt detailliert untersucht und geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für den Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2 / Insleber Straße“ und dessen Vollzug festgelegt worden sind. Die Gutachten waren Gegenstand der Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Umweltbericht eingestellt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte nach dem Magdeburger Modell. Der Ersatz für die voraussichtlich zu fällenden Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterfallen, wurde ebenfalls bilanziert. Im Ergebnis sind Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt worden. Die Eingriffe können vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht sind derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes waren insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange in Bezug auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen durch den Menschen sowie Wirkungen auf Klima und Luft zu berücksichtigen.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen und Kleingärten im Umfeld vor Immissionen durch Lärm werden die Gewerbebebietsflächen hinsichtlich ihrer zulässigen Schallemission eingeschränkt. Mit der Parzellierung des Bebauungsplangebietes und der Zuweisung von differenzierten Schallkontingenten als akustisch günstige Gebietsstaffelung zu den schützenswerten Nutzungen hin kann die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten gesichert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit vorbereiteten baulichen Erweiterungen sind keine relevanten Erhöhungen von Schadstoffen in der Luft oder gesundheitliche Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Emissionen zu befürchten. Alle Richt- oder Grenzwerte werden eingehalten bzw. weit unterschritten.

Im Ergebnis eines Klimagutachtens wurde festgestellt, dass auch keine erheblichen Auswirkungen auf die thermische / bioklimatische Situation und das lokale Windfeld und auch keine Windkomfortprobleme zu erwarten sind.

In Anbetracht der Größe der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Bebauung wurde in einem weiteren Gutachten geprüft, ob trotz Einhaltung der Abstandsflächen und der Höhenstaffelung der Teilflächen eine kritische Minderung der Besonnung eintritt. Die vorgeschriebene Mindestbesonnungsdauer kann in allen relevanten Wohngebäuden eingehalten werden, es ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzulässigen Verschattungseffekte.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

## 5 Abwägung

Die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2 / Insleber Straße“ eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen wurden abermals geprüft. Die einzelnen Sachverhalte wurden unter Beteiligung der Fachämter der Stadt, einzelner Behörden sowie verschiedener Gutachter, die zu bestimmten Sachverhalten ihre Aussagen nochmals untersetzt bzw. konkretisiert haben, eingehend untersucht. Die Belange wurden, soweit erforderlich, sachgerecht abgewogen und ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Notwendige Änderungen und Ergänzungen sind in das Satzungs-exemplar eingearbeitet worden. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

Im Ergebnis der Abwägung konnte festgestellt werden, dass es hinsichtlich der Belange Luftschadstoffe, Elektrosmog, Schallemission, Klima und Verschattung nicht zu Richtwert- bzw. Grenzwertüberschreitungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft kommt.

Feststellbare Beeinträchtigungen entstehen im Bereich angrenzender Wohngrundstücke am Heinrich-Mundlos-Ring und der Kleingärten durch die Reduzierung der Besonnungsdauer in den Wintermonaten und an den Stichtagen zur Tag-Nacht-Gleiche im März und September.

Weiterhin verbleibt trotz Reduzierung der Gebäudehöhen gegenüber dem Vorentwurf und der Vergrößerung der Abstände zwischen der Wohnbebauung und der geplanten gewerblichen Bebauung deutlich über die vorgeschriebenen Abstandsflächen hinaus eine wesentliche optische Auswirkung auf die benachbarte Wohn- und Kleingartennutzung.

Da aber alle Grenz- bzw. Richtwerte eingehalten und damit gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden können, bleibt die bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke weiterhin gegeben. Die Beeinträchtigungen werden als zumutbar bewertet und unter Wichtung der privaten Belange der Anwohner und Grundstücksbesitzer gegenüber den wirtschaftlichen Belangen des ansässigen Unternehmens den wirtschaftlichen Belangen der Vorrang eingeräumt.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise sind folglich, ausgenommen der visuellen Beeinträchtigung und einer zulässigen Minderung der Besonnung, 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.

**Damit wird erklärt, dass die Stadt Magdeburg im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach sachgerechter Abwägung berücksichtigt und den Bebauungsplan Nr. 134-7 „Lübecker Straße 2 / Insleber Straße“ in der vorliegenden Fassung beschlossen hat.**