



## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.2 Planungsanlass**

Der Bedarf an städtischen Eigenheimstandorten existiert im ostelbischen Raum nach wie vor.

Die Flächen befinden sich auf dem Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage, die vollständig aufgegeben wurde.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das Plangebiet einer städtebaulich verträglichen Nutzung zugeführt werden.

### **1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am Biederitzer Weg und Entwicklung eines reinen Wohngebietes mit Anbindung über eine Privatstraße an den Biederitzer Weg. Ermöglicht werden soll der Bau von Einfamilienhäusern/Doppelhäusern.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt an die Herrenkrugstraße.

### **1.4 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Brückfeld. Die Entfernung zum Rathaus beträgt in Luftlinie ca. 2.000 m.

### **1.5 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches**

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden:  
durch den Biederitzer Weg, Flurstück (FST) 10124
- im Osten:  
durch die Ostgrenze der FST 10040+399/24 (Wohngrundstück) und des FST 207/24 (zurzeit unbebautes Gartengrundstück)
- im Süden:  
durch das FST 10052 (Wohngrundstück)

- im Westen:  
durch die östliche Grenze des Areals der zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäuser der Herrenkrugstraße

Das Planblatt zeigt den aktuellen Untersuchungsraum.  
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3.300 m<sup>2</sup>.

## **1.6 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet Wohnbaufläche vor.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Zustand des Plangebietes**

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von ca. 45,5 m über HN als eben zu betrachten. Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

Die Parzellen im Plangebiet sind Teil einer ehemaligen Kleingartenanlage, die inzwischen aufgegeben worden ist.

Die Gärten sind seit Jahren ohne Nutzung. Der vorhandene alte Obstbaumbestand ist verwildert.

### **2.2 Verkehr**

Das Gebiet ist über den Anschluss Biederitzer Weg / Herrenkrugstraße sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen.

Das nördlich angrenzende Flurstück 10124 ist im angrenzenden B-Plan Nr. 251-1 „Nordbrückenweg“ als öffentliche Straße festgesetzt.

#### **2.2.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird vom nördlichen Teil des Biederitzer Weges aus erschlossen. Im Westen mündet der Biederitzer Weg in die Herrenkrugstraße ein, die in Nord/Süd-Richtung verläuft und im Süden an die Berliner Chaussee und im Norden an die Jerichower Straße anbindet, beides Durchgangsstraßen mit überregionaler Bedeutung. Der Biederitzer Weg hat auch Richtung Osten einen fußläufigen Anschluss an die Georg-Heidler-Straße.

#### **2.2.2 ÖPNV**

Der Jerichower Platz (in ca. 200 m Nähe zum Wohngebiet) ist Knotenpunkt der Straßenbahnlinien 5 und 6 und der Buslinie 51.

Diese Haltepunkte liegen ca. 250 m vom Rand des Wohngebietes entfernt.

### 3. Naturschutzfachliche Belange

Mit dem Umweltamt fand im Zuge der Aufstellung des B-Planes eine Vor-Ort-Begehung statt. Dabei wurde festgestellt, dass die vorgesehene Bebauung keinen wesentlichen Eingriff darstellt und kein separater Grünordnungsplan aufzustellen ist. Ziel ist es jedoch, den vorhandenen Obstbaumbestand in Abhängigkeit der vorgesehenen Bebauung möglichst zu erhalten und durch fachgerechte Kronenschnittmaßnahmen die Lebensdauer entsprechend zu beeinflussen.

Der im B-Plan-Gebiet vorhandene Ahorn ist aufgrund seiner Größe und seines Habitus erhaltenswert und wird deshalb bei der Festlegung der privaten Erschließungsstraße berücksichtigt. Er erhält ein Pflanzbeet von 3,50 m Breite und 7 m Länge, an das sich entlang der östlichen B-Plan-Grenze noch ein Grünstreifen von 3 m Breite und ca. 27 m Richtung Süden anschließt.

### 4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

#### 4.1 Grundkonzept

An der östlichen Grenze des neuen Bebauungsplanes grenzen 6 Flurstücke an, die mit 2 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern bebaut sind. Unmittelbar daran ist die neue Wohnbebauung vorgesehen.

Erschlossen werden die neuen Grundstücke durch eine am östlichen Flurstücksrand verlaufenden Erschließungsstraße (Privatstraße), die im Norden an den Biederitzer Weg anschließt.

Diese Erschließungsstraße ist als Sackgasse mit Wendehammer konzipiert und erschließt auch gleichzeitig das südlich an den B-Plan angrenzende Flurstück 10052, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

Damit können 3 Wohngrundstücke entstehen, die mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern bebaut werden können.

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig soweit sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die maximale Traufhöhe beträgt 8 m und die der First 12 m.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Höhe von Mauern und geschlossene Einfriedungen werden in der relativ schmalen Erschließungsstraße auf 1,3 m begrenzt, damit sich eine Raumwirkung entfalten und keine beengte und bedrohliche Atmosphäre entstehen kann.

### **4.3 Verkehr**

Das Wohngebiet ist mit einer durchschnittlichen fußläufigen Entfernung von 5 Minuten zur nächsten Bus- und Straßenbahnhaltestelle gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle für Niederflurwagen ist behinderungsgerecht gestaltet.

Die Erschließungsstraße im B-Plan-Gebiet ist als Mischverkehrsfläche mit 5,0 m Breite als Sackgasse ausgewiesen und erhält eine Wendeanlage Typ 2 für dreiaxlige Müllfahrzeuge.

Die Darstellung im Planblatt erfolgt mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger sowie Ver- und Entsorger. Diese Privatstraße wird nicht öffentlich gewidmet.

### **4.4 Behindertengerechter Ausbau**

Die Verkehrsanlage ist barrierefrei auszuführen, um Behinderten mit Mobilitätsbeeinträchtigung den uneingeschränkten Zugang zu gewähren.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung wurde bereits durch das B-Plan-Gebiet für das südlich angrenzende Flurstück 10052 ausgeführt und dabei auch die Belange der angrenzenden neuzubildenden Flurstücke im B-Plan berücksichtigt.

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH haben mit Schreiben vom 11.08.2006 für die Sparten Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Trinkwasserversorgung und Gasversorgung der Erschließung des Flurstückes 10052 zugestimmt und damit auch die Grundlagen für die Versorgungssicherheit der Flurstücke im B-Plan-Gebiet bestätigt.

Mit der baulichen Umsetzung im Jahr 2006/2007 wurden somit die Voraussetzungen geschaffen für die Erschließung des B-Plan-Gebietes.

An den angrenzenden Flurstücken erfolgt keine Beeinträchtigung aus der Sicht des Umweltschutzes für das B-Plan-Gebiet.

## **6. Flächenübersicht - Kosten**

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen bei der Herstellung und für den Betrieb keine Kosten.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Realisierung der Planung im Biederitzer Weg (Flurstück 10124) erfolgte bereits mit Erschließung (Ver- und Entsorgung) für das Flurstück 10052. Ein Anschluss der neuzubildenden Flurstücke ist bei den Versorgungsträgern dabei bereits mit Planungsgrundlage gewesen und somit berücksichtigt.

Bodenrodende Maßnahmen sind nicht erforderlich.