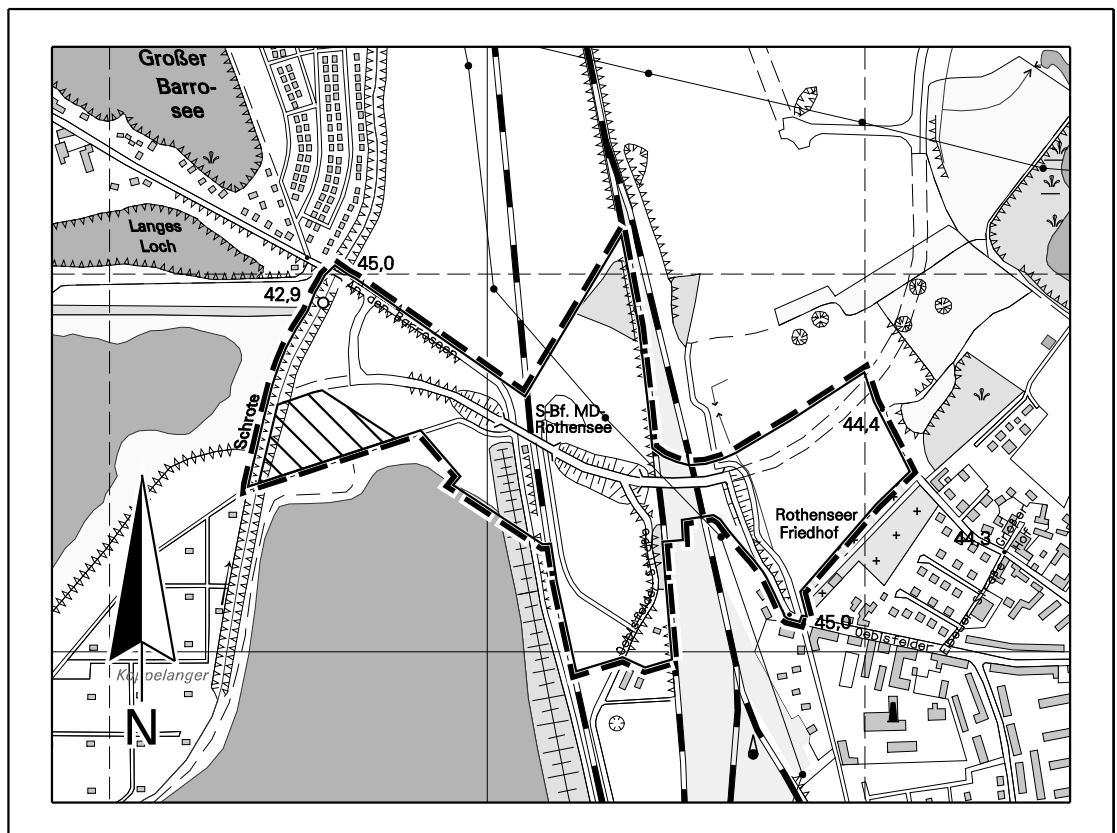


Begründung zur Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 102-1A NEUBAU BRÜCKE ROTHENSEE/ OEBISFELDER STRASSE

Stand: April 2011



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 09/2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	3
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	3
4. Geltungsbereich der Änderung	3
5. Begründung der geänderten Festsetzungen	4
6. Auswertung der Behördenbeteiligung	5
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	6
8. Folgekosten	6

1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Anlass für die B-Plan-Änderung ist das laufende Planfeststellungsverfahren „Rundweg um den Neustädter See“. Infolge dieser Planung werden Ausgleichsflächen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG und §§ 18, 19 NatSchG LSA benötigt.

Eine geeignete Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 102-1A „Neubau Brücke Rothensee/ Oebisfelder Straße. Die Bebauungsplanänderung ist Voraussetzung für die rechtliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für dieses Planfeststellungsverfahren.

Im Bebauungsplangebiet 102-1A wurden wesentliche Planungsziele und Inhalte realisiert. Der B-Plan beinhaltet u.a. Grün- und Ausgleichsflächen für Maßnahmen, welche verschiedene Planungsträger hatten bzw. haben. So sind Ausgleichsmaßnahmen für den Straßen- und Brückenbau festgesetzt, welche durch die Landeshauptstadt Magdeburg realisiert wurden. Es sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt für die Deutsche Bahn AG, diese sind noch nicht realisiert, da auch die Eingriffe noch nicht erfolgten.

Der Bebauungsplan setzt weitere private Grünflächen fest für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen aus dem Kiesabbau der Kies- und Baustoffwerke Barleben GmbH & Co KG. Diese Festsetzungen entsprechen dem Stand der Fachplanungen, welche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung als Festsetzungen nachrichtlich übernommen wurden.

Mittlerweile haben sich diese Rahmenbedingungen geändert. Für den Kiesabbau wurden nicht alle im Plangebiet festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde mit Schreiben vom 13.02.2009 im Zuge der Behördenbeteiligung zum Planfeststellungsverfahren „Rundweg um den Neustädter See“ mitgeteilt, dass bereits 2001 eine Abnahme durch die Bergaufsicht erfolgte. Es wurde weiterhin mitgeteilt, dass die Maßnahmen aus dem Abschlussbetriebsplan vollständig und ordnungsgemäß umgesetzt wurden und die Bergaufsicht für die betreffenden Kiestagebaue beendet ist. Somit steht die betreffende Fläche, im rechtsverbindlichen B-Plan als private Grünfläche / Ausgleichsfläche für den Kiesabbau festgesetzt, für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung. Diese Fläche ist derzeit ackerbaulich genutzt.

Ebenfalls nicht realisiert wurde eine im rechtsverbindlichen B-Plan im Randbereich zur Schrote festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhalt der Standortbedingungen für eine natürliche Sukzessionsentwicklung“. Diese Fläche ist ebenfalls noch ackerbaulich genutzt und wurde noch nicht für Eingriffe als Ausgleichsfläche benötigt. Somit kann auch diese Grünfläche eine neue verbindliche Zuordnung erhalten.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 02.11.99.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes entsprechend der bestehenden Nutzung und der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Grünfläche, Straßenverkehrsfläche und gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die 1. vereinfachte Änderung entspricht dieser übergeordneten Planung und wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Planänderungsverfahren steht im Zusammenhang mit dem am 28.04.10 eingeleiteten Planfeststellungsverfahren „Rundweg um den Neustädter See“. Im geänderten Bebauungsplan sollen Ausgleichsflächen und –maßnahmen festgesetzt werden für Eingriffe aus diesem Planfeststellungsverfahren.

Ein vereinfachtes Änderungsverfahren kann durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es werden lediglich die jeweiligen Zweckbestimmungen einer privaten Grünfläche und einer öffentlichen Grünfläche geändert, ohne weitere Änderungen an den festgesetzten Flächengrößen, Nutzungen und Erschließungsflächen vorzunehmen.

Aufgrund der geringfügigen geplanten Änderungen wurden gleichzeitig die Einleitung des Änderungsverfahrens und der Entwurf zur Planänderung beschlossen. Dieser Beschluss vom 27.01.11 wurde bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6 vom 11.02.11. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom 18.02. bis 21.03.11. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die erforderliche Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (15.02. bis 21.03.11). Die Ergebnisse der Beteiligung sind eingearbeitet.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Der Straßenbau und die Errichtung der Brücke über die Bahnanlagen, für welchen der in den 90er Jahren aufgestellte Bebauungsplan das Baurecht herstellte, sind realisiert. Der Straßenbau endet westlich der Anbindung der Oebisfelder Straße an die Straße An den Barroseen. Die weitere westliche Verlängerung wäre der „Nordverbinder“, eine Realisierung ist derzeit nicht absehbar.

Die im B-Plan umfangreich festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sind nur teilweise realisiert, was auf der Tatsache der durch die jeweiligen Maßnahmenträger nur teilweise erfolgten Eingriffe beruht.

Die betroffenen Grundstücksflächen der hinsichtlich der Zweckbestimmung der Ausgleichsmaßnahmen zu ändernden privaten Grünfläche und der öffentlichen Grünfläche befinden sich überwiegend noch nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

4. Geltungsbereich der Änderung

Die zu ändernden Grünflächen befinden sich im westlichen Teil des Bebauungsplanes östlich an die Schrote angrenzend südlich der Anbindung der Oebisfelder Straße an die Straße An den Barroseen. Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Nordwesten: von der Westgrenze des Flurstückes 146 der Flur 203 und von der südlichen Verlängerung der Oebisfelder Straße;
- im Nordosten: von der Nordostgrenze des Flurstückes 40/1 der Flur 203;
- im Süden: von der Südgrenze des Bebauungsplanes 102-1A.

Es sind nachfolgende Flurstücke der Flur 203 (jeweils nur anteilig) betroffen: 34/1, 35/1, 37/1, 38/1, 39/1, 40/1, 35/2, 1, 146.

Insgesamt hat die zukünftige öffentliche Grünfläche und damit der Geltungsbereich der Änderung eine Größe von 9.176 m².

5. Begründung der geänderten Festsetzungen

Es wird im Bebauungsplan in der Planzeichnung die westliche der beiden mit „VI“ gekennzeichneten privaten Grünflächen (Flurstücke 34/1, 35/1, 37/1, 38/1, 39/1, 40/1, 35/2 der Flur 203, jeweils anteilig), dahingehend geändert, dass hier die neue Zweckbestimmung „VII“ festgesetzt wird und diese Grünfläche zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Außerdem wird die westlich gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung I (Flurstücke 1 und 146 der Flur 203, jeweils anteilig) ebenfalls neu mit der Zweckbestimmung „VII“ festgesetzt. In der Planzeichenerklärung wird für diese neue Kategorie „VII“ als Zweckbestimmung aufgenommen: „Ausgleichsfläche für Eingriffe aus dem Planfeststellungsverfahren Rundweg um den Neustädter See“. Für diese zukünftig öffentliche Grünfläche wird außerdem im Planteil B eine textliche Festsetzung neu aufgenommen, welche die Zuordnung als Ausgleichsfläche für die Planfeststellung eindeutig regelt.

Die nachfolgenden *Auszüge aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan* zum Planfeststellungsverfahren „Rundweg Neustädter See“ erläutern die Eignung und zukünftige Ausgestaltung dieser Fläche:

Um die bilanzierten Eingriffswirkungen zu kompensieren, wurde eine unmittelbar nördlich an den Rundweg anschließende Ackerfläche gewählt, die zur Durchführung differenzierter Kompensationsmaßnahmen von der Stadt Magdeburg / Liegenschaftsservice angekauft oder im Tausch erworben werden soll. Durch die beiden Teilflächen verläuft die Anbindung des Rundweges an das öffentliche Straßennetz (Oebisfelder Straße – Verbindung zwischen Magdeburg-Rothensee und Barleben).

Die beiden Teilflächen sind ausreichend groß, um die erforderliche Punktwertzahl für eine Kompensation zu erreichen. Zur Schrote hin wird im Gewässerschonstreifen Acker in Grünland umgewandelt, Entwicklungsziel ist ein mesophiles blüten- bzw. krautreiches Grünland. Als mesophiles Grünland werden Wiesen oder Weiden der mäßig intensiv genutzten Standorte im Tief- und Hügelland bezeichnet. Neben sogenannten Obergräsern ist ein ausgewogener Anteil von Unter- und Mittelgräsern vorhanden.

Die ausgesuchte Ackerfläche hat logistische Vorteile für den Bauablauf, da dort für die Bauabschnitte 3 und 4 die Baustelleneinrichtung erfolgen kann und der Bodenaushub des Wegebbaus für die geplante Geländemodellierung verwendet werden kann und so Transportwege auf ein Minimum begrenzt werden können.

Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen

Auf der Ackerfläche soll durch Bodenmodellierung (Auf- und Abtrag) ein kleinräumiger Wechsel von trockenen und feuchten / vernässten Stellen sowie kleineren Hangflächen unterschiedlicher Exposition entstehen. Der nährstoffreicher Oberboden soll vor Beginn der Maßnahme abgeschoben und für spätere Andeckungen seitlich gelagert werden. Durch die Aufbringung nährstoffarmer Substrate aus dem ausgekofferten Wegebereich entstehen so auch deutlich differenzierte Bodenverhältnisse. Offene sandigkiesige Flächen sollen der Spontanbesiedlung überlassen werden. Umlaufend um die Fläche soll eine schwer durchdringbare Hecke mit dornenbewehrten Sträuchern (z.B. Hundsrose, Schlehe u.a.) angelegt werden, die eine ungestörte Entwicklung des Areals gewährleistet. Der Pflegeaufwand soll auf dieser Fläche stark eingeschränkt werden, damit die Fläche sich durch Sukzession weiterentwickeln kann.

Für die im Gutachten zur Avifauna erfassten Arten kann so der sonst entlang des Rundweges fehlende für die Habitatqualität wichtige Krautsaum entlang der Strauchschicht ausgebildet werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden zeitlich der Realisierung der Bauabschnitte zugeordnet, da das aus dem Wegebau anfallende Bodenmaterial zur Geländemodellierung vorgesehen ist.

6. Auswertung der Behördenbeteiligung

Aus dem betroffenen Bereich sind – hier speziell nördlich des Sees – archäologische Denkmale (eisenzeitliche Siedlungsbefunde) bekannt. Angesichts der archäologischen Befundsituation müssen Erdbewegungen im Vorfeld in einem Gespräch unter Teilnahme von Bauherr, Planer, unterer Denkmalschutzbehörde und Landesamt abgestimmt werden.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich die Schrote als Gewässer I. Ordnung. Jede bauliche Veränderung am Gewässer oder im Gewässerschonstreifen (10 m ab Böschungsoberkante) sind gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigungspflichtig. Für die geplante Brücke sind aussagefähige Planungsunterlagen einzureichen.

Im nördlichen Abschnitt des gekennzeichneten Planungsbereichs verläuft eine Versorgungsleitung OD 160 PE, eingezogen in eine Altleitung DN 300 St. Die Sanierung erfolgte 1995. Im Rahmen der Grundbuchbereinigung wurde diese Leitung dinglich gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 3,0 m beidseitig der Rohrachse.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Hauptversorgungsstrasse („Hauptschlagader“) der Magdeburger Fernwärmeversorgung (Trasse einschließlich Schutzstreifen außerhalb Plangebiet, aber dicht angrenzend). Die vorhandenen Leitungen, Isolierungen, Fundamente etc. sind vor jedweder Beschädigung oder Gefährdung zu schützen. Die Zugänglichkeit ist über die vorhandenen Schutzstreifen (Einschränkungen siehe bei der Wasserversorgung) jederzeit zu gewährleisten. Hochstämmige Bepflanzungen sind in Trassennähe zu vermeiden. In jedem Falle sollte vorher eine Abstimmung mit SWM Magdeburg erfolgen.

Im Geltungsbereich des Vorhabens (nördlich der Fernwärmetrasse) verläuft eine Fernmelde-Kabeltrasse. Genaue Pläne zur Verlegetiefe und Lage sind nicht vorhanden. Hier ist ggf. ein Ortstermin erforderlich, welcher über den Mitarbeiter der E.ON Avacon AG, Herrn Schmidt, Tel. 0151 12202533, zu vereinbaren wäre.

Die Kabeltrasse darf nicht überbaut werden. Zwischen Baumstamm und Kabeltrasse ist ein seitlicher Abstand von 2.50 m einzuhalten. Bei den geplanten Geländemodellierungen ist zu beachten, dass die Überdeckung der Kabeltrasse möglichst nicht verändert wird.

7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung, Planrealisierung

Die Bebauungsplanrealisierung erfolgt durch die Landeshauptstadt Magdeburg. Die betreffenden Grundstücke sind anzukaufen bzw. zu tauschen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden zeitlich der Realisierung der Bauabschnitte der Baumaßnahme „Rundweg Neustädter See“ zugeordnet, da das aus dem Wegebau anfallende Bodenmaterial zur Geländemodellierung vorgesehen ist. Die Kompensationsmaßnahmen/ Bepflanzungen sind jedoch so früh wie möglich durchzuführen, um keine Verzögerungen in der Biotopentwicklung in Kauf zu nehmen.

Es wurden aus der Kostenschätzung im Rahmen der Planfeststellung Herstellungskosten von ca. 115.860 € ermittelt.

8. Folgekosten der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung der Festsetzungen des B-Planes entstehen Folgekosten für die Unterhaltung dieser Ausgleichsfläche in Höhe von 3.500 €/a.