

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 22.10.2012
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0263/12

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	04.12.2012	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.12.2012	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.01.2013	öffentlich
Stadtrat	24.01.2013	öffentlich

Thema: Bebauungsplan Nr. 101-2 "Wochenendhausgebiet Barleber See"

Der Stadtrat beschloss am 19.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See“ (Beschluss-Nr. 526-22(V)10). Für zwei Teilbereiche des Plangebietes wurde außerdem am 12.04.12 eine Veränderungssperre beschlossen (Beschluss-Nr. 1304-47(V)12). Nach umfassender Bestandserhebung und Ermittlung der Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein erster Vorentwurf zum Bebauungsplan erarbeitet. Bevor dieses Konzept in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange geht, soll hiermit eine Information über die Planungsinhalte und –ziele erfolgen. Dazu gehört auch die Information über die potentiellen Konflikte der Bebauungsplanaufstellung.

1. Ausgangssituation, Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Barleber See, südlich des Mittellandkanals und östlich des Gewässers Schrote. Die nördliche Plangebietsgrenze ist weitgehend identisch mit der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes der Landeshauptstadt.

Das Plangebiet ist geprägt durch großflächige, überwiegend dicht bebaute Wochenendhausgebiete im Uferbereich des Barleber Sees. Im mittleren Bereich besteht eine Waldfläche sowie östlich davon die internationale Jugendbegegnungsstätte „Barleber See“. Das Plangebiet schließt im westlichen Randbereich den Verlauf der Schrote ein.

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch den südlich unmittelbar anschließenden Barleber See mit den dort befindlichen Naherholungseinrichtungen des Strandbades, des Campingplatzes und der Freizeitsportanlagen.

Die bestehenden Wochenendhausgebiete im Naherholungsgebiet Barleber See unterliegen einer Veränderung. Die zu DDR-Zeiten überwiegend in den 50er bis 70er Jahren errichteten Gebäude genügen hinsichtlich Größe, Zustand und Ausstattung in vielen Fällen nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Nutzer. Ersatzneubauten, An- und Umbauten wurden bisher im Rahmen der Einfügung in den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB geprüft und genehmigt, soweit sie beantragt wurden. Offensichtlich erfolgten jedoch auf vielen Grundstücken bauliche Veränderungen durch Um- und Anbauten ohne die entsprechenden behördlichen Genehmigungen. Teilweise entstanden so für das Dauerwohnen geeignete Gebäude, welche Vorbilder schaffen für andere Parzellenbesitzer und den Rahmen der Einfügung von weiteren Vorhaben beeinflussen. Außerdem wurden die vormals gepachteten Parzellen durch den ehemaligen Eigentümer an die jeweiligen Nutzer verkauft, so dass jetzt die Gebäudeeigentümer auch Grundstückseigentümer wurden.

Eine Dauerwohnnutzung soll jedoch in dieser Randlage des Stadtgebietes nicht entstehen.

Gemäß Flächennutzungsplan sind hier nur Flächen zur Sport- und Erholungsnutzung bzw. Wochenendhausgebiete mit hohem Grünanteil Ziel der langfristigen städtebaulichen Planung.

Das gesamte Plangebiet liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet. Auch unter diesem Aspekt ist eine Wohnnutzung und Intensivierung der baulichen Nutzung nicht zu befürworten. Weiterhin würde das Wohnen höhere Anforderungen an öffentliche Erschließungsanlagen und ggf. Infrastruktureinrichtungen bedingen, die hier im Sinne der Wirtschaftlichkeit nicht angebracht sind.

Aus diesen Gründen soll ein Bauleitplan aufgestellt werden, um die Zulässigkeit von Vorhaben verbindlich zu regeln. Es besteht ein planungsrechtliches Erfordernis, über Festsetzungen zur Grundfläche der Wochenendhäuser bzw. zur Zulässigkeit von Überbauungsgrad und Nebenanlagen die Erneuerung und Fortentwicklung des Wochenendhausgebietes so zu steuern, dass einerseits den heutigen Ansprüchen angemessene, andererseits nicht für das Dauerwohnen geeignete Wochenendhäuser entstehen.

2. Problem Grundstücksgrößen, Überbauungsgrad

Die als Wochenendhausgrundstücke genutzten Flächen waren zunächst nur Parzellen auf großen, zusammenhängenden Grundstücken im Eigentum des Bundes. In den vergangenen Jahren erfolgte seitens des Bundes ein Verkauf der Parzellen an die jeweiligen Nutzer/Gebäudeeigentümer, parallel dazu erfolgte eine Vermessung und Grundstücksbildung. Die Parzellen haben jedoch überwiegend nur Größen zwischen 200 und 300 m² Fläche, von insgesamt 214 bebauten Grundstücken im Plangebiet sind 122 kleiner als 300 m².

Von den im Plangebiet bestehenden 232 Wochenendhäusern haben (nach überschläglicher Ermittlung) 27 Gebäude eine Grundfläche zwischen etwa 70 und 80 m², 5 Gebäude weisen sogar eine Grundfläche von mehr als 80 m² auf.

Der § 17 der Baunutzungsverordnung regelt die Obergrenzen der zulässigen Überbauung von Grundstücken in den jeweiligen Baugebieten. Danach darf die Grundflächenzahl in Wochenendhausgebieten maximal 0,2 betragen, d.h., nur 20 % der Grundstücksfläche darf nach dieser bundesgesetzlichen Vorschrift mit einem Gebäude überbaut werden.

Diese Vorgabe wird im Bestand bereits von den wenigsten der bestehenden Wochenendhäuser eingehalten. Insofern muss hier generell von einer Ausnahmesituation ausgegangen werden, da Zielstellung der Planung der Erhalt und die langfristige Sicherung des Bereichs als Wochenendhausgebiet ist und keine wesentlichen Eingriffe in den Bestand erfolgen sollen. Im Bebauungsplan ist deshalb überwiegend keine GRZ, sondern eine Obergrenze für die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, jeweils in m², festgesetzt. In Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstücksgrößen sollen Wochenendhäuser von 50 bis 65 m² Grundfläche zulässig sein, außerdem darf diese Grundfläche für Nebennutzungen wie Stellplätze, Abstellgebäude oder nicht überdachte Terrassen um eine mittels textlicher Festsetzung definierte Grundfläche überschritten werden. Ziel dieser Festsetzung ist es vorrangig, dass die Gebäude nicht für eine Dauerwohnnutzung geeignet sind. Außerdem soll keine zu große Versiegelung der Grundstücke erfolgen, um, dem Ziel der Erholungsnutzung angemessen, eine Begrünung der Grundstücke zu sichern. Dennoch sollen die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes weitgehend bestandsschützend sein, also keine Verschlechterung gegenüber der derzeit ausgeübten Nutzung mit sich bringen. Dies wird jedoch nicht für alle Grundstücke erreicht werden, was die Analyse der bestehenden baulichen Nutzung zeigt. Ggf. sollen durch Ausnahmeregelungen im B-Plan Härtefälle vermieden werden, so dass auch eine Neubebauung bei Abgängigkeit der vorhandenen genehmigt errichteten Bungalows möglich wird.

3. Problem Abstandsflächen, Brandschutz

Bedingt durch die geringen Grundstücksgrößen und die erst nach Bebauung vollzogene Grundstücksbildung werden die nach der Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen auf einer Vielzahl von Grundstücken nicht eingehalten. Dies ist im Bestand zunächst ein Problem hinsichtlich möglicher Auswirkungen im Brandfall. Wesentlich wird diese Thematik jedoch, sofern die Grundstücksbesitzer eine Neubebauung beantragen, da dann die aktuellen Vorschriften nach der Landesbauordnung einzuhalten sind. Im Ernstfall führt dies zur

Nichtbebaubarkeit von Grundstücken, sofern sich Nachbarn nicht einigen, z.B. hinsichtlich der Übernahme von Baulasten oder gegenseitiger Anbauverpflichtungen. Dieser Belang lässt sich nicht durch die Bebauungsplanaufstellung klären.

4. Wasserrecht

Nach den landesrechtlichen Vorschriften sind zu Gewässern bauliche Abstände einzuhalten. So ist zur Schrote (Gewässer 1. Ordnung) ein Mindestabstand von 10 Metern zwischen der Mittelwasserlinie und baulichen Anlagen einschließlich von Wegen einzuhalten (Gewässerrandstreifen). Vom Uferand des Barleber Sees wiederum sind 5 Meter Abstand erforderlich.

Dies führt im Bereich des Brassengeweges am Westufer zum Ergebnis, dass sich Teile der bestehenden Bebauung im eigentlich von Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifen befinden.

Kritisch wird der Umgang mit einer Vielzahl von Abstellgebäuden, Carports, Garagen und Stellplätzen im Grünstreifen westlich des Brassengeweges. Hier wurden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Grundstücke im Gewässerrandstreifen gebildet und veräußert, welche praktisch unter Beachtung des Wasserrechts nur eingeschränkt baulich nutzbar sind.

5. Erschließung

Derzeit befindet sich die Mehrzahl der vorhandenen Erschließungswege im Wochenendhausgebiet in privatem Gemeinschaftseigentum. Nur ein Teil der Straße Am Mittellandkanal stellt gewidmete öffentliche Verkehrsfläche dar. Weitere Teile der Straße Am Mittellandkanal sowie der Brassengeweg sind öffentliche Wege in der Baulast des Tiefbauamtes. Auch die Mehrzahl der Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im privaten Gemeinschaftseigentum. Insbesondere die Abwasserentsorgung genügt in großen Teilen des Plangebietes nicht den heutigen Anforderungen (Sammelgruben).

Kompromisslösungen zwischen angemessenen Investitions- und Folgekosten sowohl der Versorgungsunternehmen als auch der Stadt einerseits und der Sicherung der Ver- und Entsorgung unter Beachtung der wasserrechtlichen Belange und der Lage im Landschaftsschutzgebiet andererseits werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

6. Ausblick

Derzeit wird an Umweltprüfung und Bebauungsplanvorentwurf gearbeitet. Nach Fertigstellung des Vorentwurfs sollen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Bürgerversammlung zur Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Diese Information ist mit den Fachbereichen Schule und Sport sowie Liegenschaftsservice, dem Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement, dem Umweltamt, dem Bauordnungsamt und dem Tiefbauamt abgestimmt.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage:
I0263/12 Anlage 1 Bebauungsplanvorentwurf