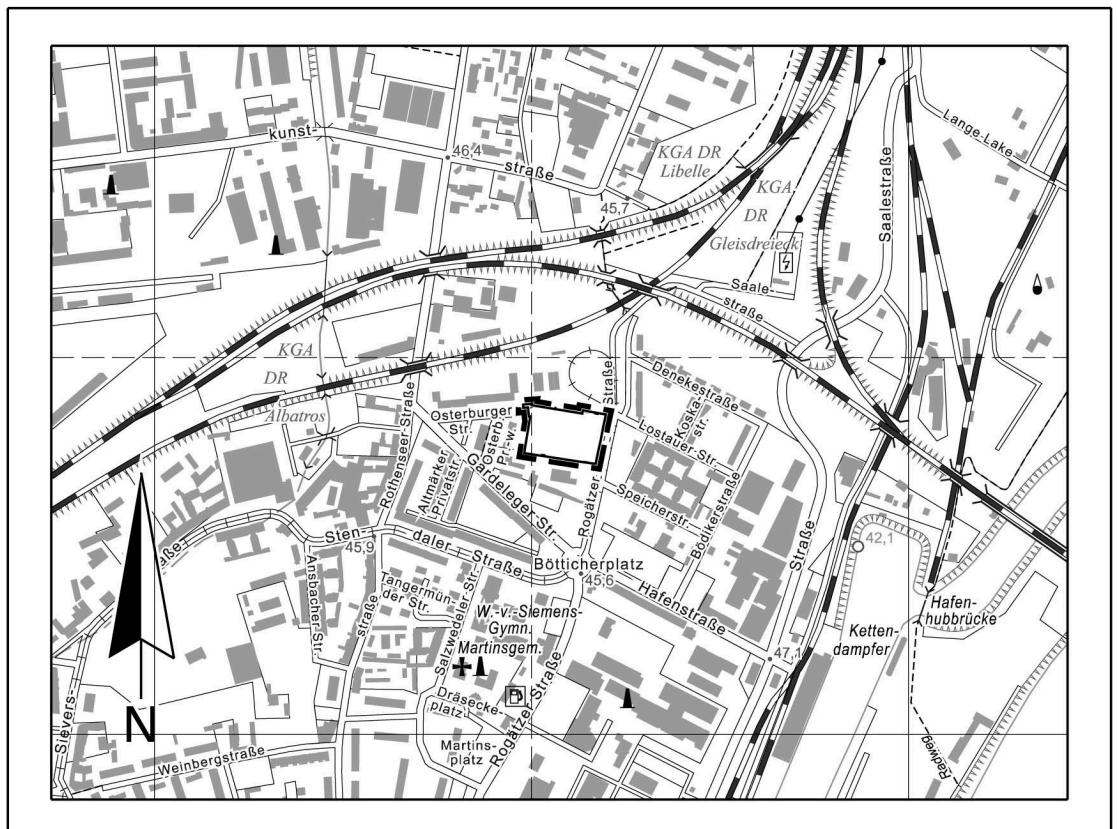


Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1

OSTERBURGER STRASSE

Stand: Mai 2013



Planverfasser:

FÜRSTE & PARTNER
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER
39104 MAGDEBURG * Harnackstraße 7
Tel.(0391) 5557932 Fax(0391) 5632658
Funk (0177) 492 88 84
E-MAIL:MATTHIAS.FUERSTE@T-ONLINE.DE

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 04/2013



INHALTSANGABE

0. Veranlassung	3
1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	3
1.2 Planunterlage	3
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.4 Einordnung des Gebietes	4
1.5 Gegenwärtige Nutzung	4
1.6 Topographie des Planbereiches	4
2. Rahmenbedingungen für den B-Plan	5
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Wesentlicher Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes/ Planungsrecht	5
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.2 Erschließungsmaßnahmen	8
+ Verkehr.....	8
+ Schmutzwasserableitung.....	8
+ Regenwasserableitung.....	8
+ Gas	9
+ Wasser.....	9
+ Elektro	9
+ Straßenbeleuchtung.....	9
3.3. Immissionsschutz	10
4. Kosten	11
5. Sozialmaßnahmen	11
6. Flächenübersicht	11



0. Veranlassung

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178-4C „Stendaler Straße“. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist allerdings erforderlich, weil das geplante Vorhaben nur teilweise den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht.

Im Plangebiet wird somit der B- Plan Nr. 178-4C durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 178-4.1 ersetzt.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Wohnbebauung nebst den erforderlichen Neben- und Erschließungsflächen. Damit soll das gesamte Siedlungsgebiet ergänzt bzw. vervollständigt werden.

Zielstellung für den benannten Bereich ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie deren Nachverdichtung.

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 13a, § 4, § 4a- 4c, § 8-10 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.12.1990 (BGBl. I, S. 132);

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990;

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diene der amtliche Lageplan, zur Verfügung gestellt durch ÖBVI Hartmann, Agnetenstraße 10, 39108 Magdeburg.

Zum Zweck der Übersichtlichkeit und der Ableitung von erforderlichen Maßnahmen wurden die Daten der Vermessungsgrundlage in ein CAD- System übernommen und im Maßstab 1: 500 bearbeitet.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Magdeburg, im Stadtteil Alte Neustadt, Flur 275.

Es wird umgrenzt:

Im Norden: von der Nordgrenze des örtlich vorhandenen Fuß-Radweges zwischen Osterburger Straße und Rogätzer Straße, verlaufend auf den Flurstücken 10039, 10094 und 10093 sowie der Nordgrenze des Flurstückes 10039;

Im Osten: von der Westgrenze der Rogätzer Straße;

Im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 772/161 und 161/19;



Im Westen: von der Westgrenze des Flurstückes 161/19 und von der West- und Südgrenze des Flurstückes 10039.

1.4 Einordnung des Gebietes

Die Flächenausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Magdeburg, Flur 275,

Flurstücke	161/19	4.374 qm
	772/161	419 qm
	949/161	488 qm
	948/161	489 qm
	947/161	548 qm
	10039	102 qm
	10094 TF	198 qm
	10098 TF	6 qm
	10316 TF	46 qm
	Summe (grafisch ermittelt)	6.670 qm

1.5 Gegenwärtige Nutzung

Der Standort wird derzeit wie folgt genutzt:

- Brachland, Sukzessionsfläche; teilweise Verbuschung mit folgendem relevanten Baumbestand:

Pappel	0,7 m	10,0 m
Pappel	0,3 m	8,0 m
Pappel	0,9 m	18,0 m
Nussbaum	0,3 m	8,0 m
Schwarzpappel	0,9 m	12,0 m
Pappel	0,2 m	6,0 m
Eiche	0,2 m	6,0 m
Kastanie	0,4 m	8,0 m
Linde	0,7 m	10,0 m

und weiterem Nadelbaum und Obstbaumbestand.
Die markierte Kastanie soll im Bestand verbleiben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein durch die Stadt Magdeburg angelegter Gehweg (Verbindung Rogätzer Straße- Straßenbahnhaltestelle/ Wohngebäude an der Osterburger Straße) in einer durchgehenden Breite von 2,5 m.

1.6 Topographie des Planbereiches

Das Plangebiet ist nahezu eben. Der maximale Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 0,4 m.

Im Rahmen der Errichtung der Gebäude und zur Schaffung von Ableitungsverhältnissen sind geringe Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich.



2. Rahmenbedingungen für den B-Plan

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs. 4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar zu gestalten. Relevant für den Planungsbereich ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im für das Gemarkungsgebiet Magdeburg existierenden Flächennutzungsplan ist die bezeichnete Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche nach § 1 BauNVO dargestellt.

Die gemischte Baufläche umfasst den Bereich zwischen der Osterburger Straße, der Rogätzer Straße und der Gardelegener Straße.

Aufgrund der in diesem Areal bereits vorhandenen rein gewerblich genutzten Grundstücksflächen entspricht die Festsetzung eines Teilabschnittes (Plangebiet) zur Errichtung einer Wohnbebauung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178-4C „Stendaler Straße“. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist allerdings erforderlich, weil das geplante Vorhaben nur teilweise den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht.

Im Plangebiet wird somit der B- Plan Nr. 178-4C durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 178-4.1 ersetzt.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Wohnbebauung nebst den erforderlichen Neben- und Erschließungsflächen.

Es kann eingeschätzt werden, dass der bezeichnete vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch seine Festsetzungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches Osterburger Straße nicht entgegenstehen wird.

3. Wesentlicher Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes/ Planungsrecht

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 178-4.1 Magdeburg, Osterburger Straße besteht

- 1.) aus der Planzeichnung (Planteil A),
- 2.) den textlichen Festsetzungen über das Planungsrecht (Planteil B) und
- 3.) der Begründung zum B- Plan

1.) Planzeichnung (Planteil A)

Der vorhabenbezogene B- Plan bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Punkte der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung sowie weiterer Festlegungen im in der Planzeichnung dargestellten Bereich.



2.) Textliche Festsetzungen (Planteil B)

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

→ Festsetzung: 1.1. Vorhaben

Auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet sind die in nebenstehender Planzeichnung festgesetzten baulichen Anlagen zugelassen:

- Wohngebäude in offener Bauweise.

Darüber hinaus sind untergeordnete Garagen und Nebenanlagen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck eines Wohngebietes nicht entgegenstehen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§12 und § 14 BauNVO).

→ Festsetzung: 1.2. Grundflächenzahl GRZ (§17 BauNVO)

Auf den privaten Flächen werden nach § 17 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf 25 vom Hundert begrenzt.

→ Festsetzung: 1.3. Geschossflächenzahl (§17 BauNVO)

Auf den privaten Flächen werden nach § 17 BauNVO als Geschossflächenzahl GFZ 1,2 festgesetzt.

→ Festsetzung: 1.4. Gebäudehöhen (§18 BauNVO)

Gebäudehöhe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfirstlinie.

Bezugssystem für die Festlegung der Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wesentlich stören könnten.

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf 25 vom Hundert begrenzt. Dadurch kann ein Baugrundstück nur bis zu 50 % seiner Fläche bebaut und versiegelt werden, sodass ein relativ hoher Grünanteil bei der Neubebauung erhalten bleibt. Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Die Höhenentwicklung der Baukörper - fixiert mit der Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl berücksichtigt einerseits die vorhandene Topographie und zum anderen werden mit den Baukörperhöhen und der sich „zwischenhaltenden“ Abpflanzung in allen Richtungen der Übergang in die umgrenzende Berei-



che „fließend“ gestaltet. Bezugssystem für die Festlegung der Gebäudehöhen ist die das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche.



3.2 Erschließungsmaßnahmen

+ Verkehr

Zur Erschließung des Plangebietes ist es erforderlich eine Planstraße mit Anbindung an die „Osterburger Straße“ zu errichten. Von dieser Planstraße werden alle 18 Grundstücke erschlossen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Mischverkehrsfläche der Planstraße in einer Breite von 5,4 m soll wie folgt ausgestaltet werden:

Fahrbahnbreite 5,1 m zzgl. 0,3 m für die Bordanlage.

Die Straße ist eine reine Anliegerstraße, die gepflastert werden soll.

Die Verkehrsanlage ist so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und der Feuerwehr befahren werden kann. Entsprechende Vorabstimmungen mit den Fachbereichen sind erfolgt.

Die tiefbautechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit der SWM:

+ Schmutzwasserableitung

- Anbindung an Hauptleitung SW

Die Anbindung an das Schmutzwassernetz erfolgt über die geplante SW- Leitung DN 200 Stzg. in der Planstraße an den Schacht und anschließender DN 350 in der Osterburger Straße.

Die Tiefenlage des Anbindepunktes beträgt 4,27 m u.OKG, so dass hier ein außenliegender Absturz eingeordnet werden soll. Dabei ist die WN 01/07 AE zu beachten.

- Hauptleitung SW

Die zu verlegende Leitung wird in DN 200 Stzg. auf einer Länge von ca. 130,0 m ausgeführt. In der Hauptleitung werden insgesamt 4 Schächte angeordnet / Ausführung als Fertigteilschacht DN 1000/ Ausführung entsprechend Technische Organisationsanweisung WN 01/07 AE.

Die Anordnung der tiefbautechnischen Leitungen im Straßenraum geht aus dem Regelquerschnitt hervor.

- Hausanschlussleitungen SW

Die Schmutzwasseranschlusskanäle werden über einen Abzweig 45° und einen 45° Bogen an den Hauptkanal angeschlossen. Für jedes Grundstück wird ein Kunststoff- Systemschacht Klasse D mit einem Schachtdurchmesser von 400 mm; Schachtboden mit 3 Zuläufen; und teleskopierbarer Schachtabdeckung; Schachtdeckel zum Klemmen eingebaut.

+ Regenwasserableitung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagwasser soll schadlos in den Untergrund abgeleitet werden.

Dazu wird parallel zur Fahrbahn ein Grünstreifen in einer Breite von 2,10 m angelegt, der als Mulde gestaltet wird und als Versickerungsrigole fungiert.

Das vorliegende Baugrundgutachten vom März 2013 lässt eine Rigolenversickerung mit anschließendem hydraulischen Anschluss an den Sanduntergrund zu.

Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind die ATV 138 zu berücksichtigen.

Die Verkehrsfläche und die Fläche für die Rigolenversickerung (Mulde) sollen nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden.



→ Festsetzung: 2.1. Niederschlagwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und schadlos in den Untergrund abzuleiten. Die Ergebnisse und Hinweise des Baugrundgutachtens sind dabei zu berücksichtigen.

Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z. B. PKW- Stellflächen, Fußwege u.ä. dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrassen oder wassergebundener Decke. Der Fugenanteil muss hier mindestens 30% betragen.

+ Gas

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung zu 100% bauträgergebunden errichtet wird und die Gebäudeheizungen ohne Gas betrieben werden sollen.

+ Wasser

Anschlusspunkt für die Wasserversorgung des Plangebietes ist die vorhandene Versorgungsleitung DN 125 GG in der Osterburger Straße.

+ Elektro

Anschlusspunkt ist die Trafostation Osterburger Privatweg 6.

Im Zusammenhang mit der Schmutzwasserableitung ist ein Stufengraben herzustellen, der die o.g. Leitungen aufnimmt. Tiefbau und Verlegeleistungen erfolgen direkt durch die SWM.

+ Straßenbeleuchtung

Im Zuge des Straßenausbaus ist im gesamten Straßenabschnitt eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Anordnung und Anschluss der Straßenleuchten wird in Abstimmung mit der Stadt Magdeburg noch präzisiert.

→ Festsetzung: 2.2. Ersatzbepflanzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumfällungen sind fachmännisch von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die zu erhaltene Kastanie ist fachmännisch zurück zu schneiden.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt der Ersatz durch Anpflanzen von:

2 Stck. einheimische Laubbäume, STU 18-20, 3 xv.

Außerhalb des Plangebietes erfolgt der Ersatz

- auf dem Flurstück 161/1 durch Anpflanzen von:

1 Stck. Schwarzpappel, STU 18-20 3 xv

6 Stck. einheimischer Laubbäume, STU 18-20 3xv

- und auf dem Flurstück 1753/161

1 Stck. Nussbaum, STU 18-20 3 xv.

Auf der östlichen Seite des Plangebietes sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche gegenüber der Rögätzer Straße Sträucher als Hainbuchenhecke (mindestens 2x v., Pflanzhöhe 60- 100 cm) in einem maximalen Abstand von 0,60 m zu pflanzen.



Im Zuge einer Vorabstimmung wurde der Baumbestand gemeinsam mit dem Umweltamt der Stadt Magdeburg gesichtet und bewertet.

Dabei wurde festgestellt, dass der vorhandene Baumbestand abgängig ist und kein Entwicklungspotenzial hat.

Einzig die Kastanie im nordöstlichen Bereich ist substantiell erhaltenswert.

Da der Ersatz der zu fällenden Bäume nur eingeschränkt auf dem Baugebiet durch das Anpflanzen von 2 einheimischen Bäumen erfolgen kann, sind durch den Vorhabenträger auf geeigneten, ihm zu Verfügung stehenden Grundstücken weitere Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Der Ersatz erfolgt nunmehr auf den Flurstücken 161/1 und 1753/161.

Die Abpflanzung des östlichen Plangebietes zur Rogätzer Straße mittels einer Hainbuchenhecke erfolgt im Wesentlichen aus städtebaulichen Gesichtspunkten.

3.3. Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro für Schallschutz ECO AKUSTIK wurde mit Stand 11.07.2008 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg auf der Basis der Änderungsentwürfe, topografischen Karten und Angaben zum Straßen- und Schienenverkehr sowie zum Gewerbe ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten liefert unter Zugrundelegung der gängigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die Darstellung der Außenlärmpegel erfolgt im B-Plan in Form von farbigen Linien, die jeweils die Grenze des Lärmpegelbereiches dokumentieren.

→ Festsetzung: 3. Immissionsschutz

Im Plangebiet kommt es durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der in der Anlage 6 des ECO AKUSTIK-Gutachtens vom 11.07.2008 (Projekt-Nr.: ECO 08035) dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.

Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten, die den Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

Die Orientierungswerte (DIN 18005 Beiblatt 1) sind durch Verkehrs- und Gewerbelärm tags und nachts in einigen Bereichen des Plangebietes überschritten. Diese Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.