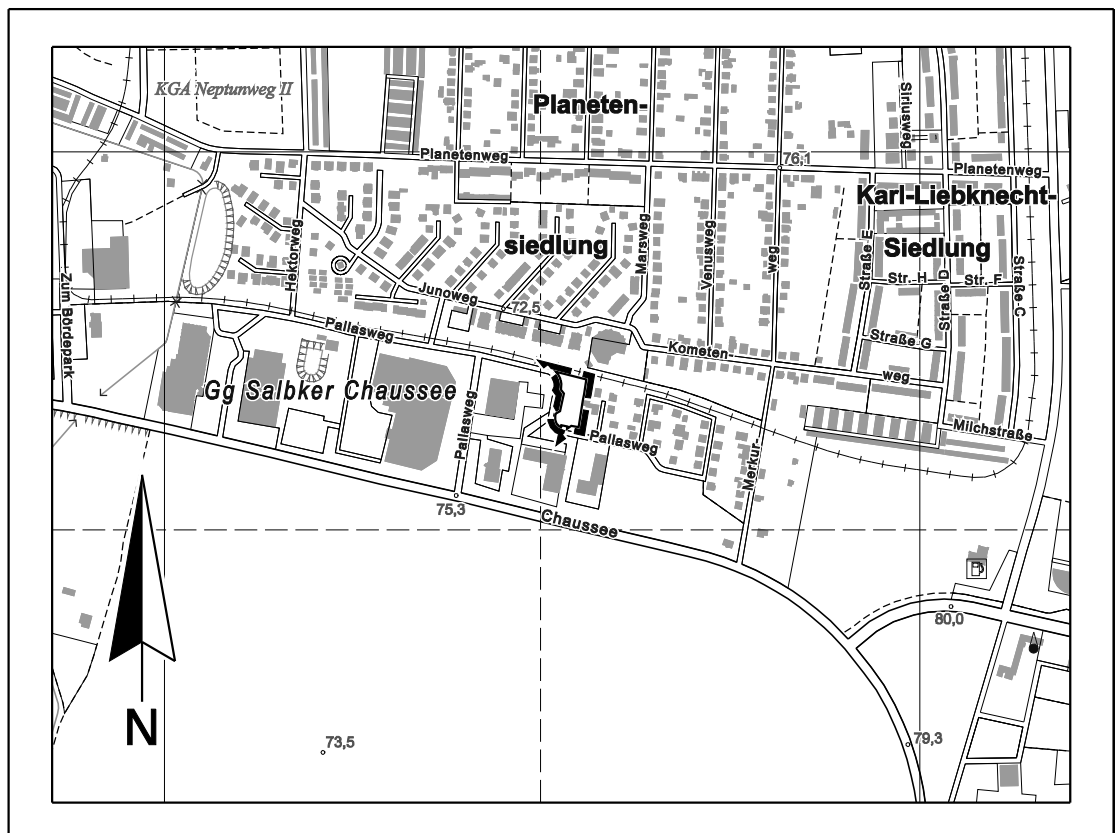


Begründung zum
Entwurf der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1C
SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE
Teilbereich C
Stand: Mai 2015



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 Stadtkartenauszugs: 02/2015

1. Vorbemerkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 C erlangte 2003 Rechtskraft. Die 1. Änderung wurde erforderlich, da der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1995 nicht mehr umsetzbar war. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Gelände zwischen dem Pallasweg im Osten, der Straßenbahntrasse im Norden und dem Merkurweg im Westen. Im Süden wird er durch die Ottersleber Chaussee begrenzt. Mit der 4. Änderung sollen die Festsetzungen für ein kleinteiliges Baufeld innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung so angepasst werden, dass eine tatsächliche Bebauung und Nutzung des Grundstücks erfolgen kann. Die 4. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Sie erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

2. Plangebiet

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 C „Salbker Chaussee Nordseite“, Teilbereich C umfasst eine Fläche von ca. 2 025 m² nördlich des Pallasweges und liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10035,
- im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 10038, 10037 und 10105,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10158 (Teilfläche Pallasweg), die Ostgrenze des Flurstücks 10179, die Nord- und die Westgrenze des Flurstücks 10177,
- im Westen durch die Ostgrenze des Pallasweges.

Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 611.

Die gesamte Fläche gehört einem privaten Eigentümer. Die Fläche ist unbebaut und begrünt (Rasen). Im südwestlichen Bereich sind Anpflanzungen vorhanden (kleinere Bäume, Sträucher). An der Nordostecke befindet sich eine Versorgungsanlage (SWM, Elektro).

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

Das Gebiet wird diagonal von einer Versorgungsleitung (Trinkwasserhauptleitung DN 1000 Stb) durchschnitten. Zu beiden Seiten ist ein Schutzstreifen von jeweils 10 m festgesetzt. Südlich der Leitungstrasse enthält die 1. Änderung des B-Planes 428-1 C B ein eingeschränktes Gewerbegebiet, dessen westlicher Abschnitt bebaut ist. Dort haben sich zwei Autohäuser, ein Bowlingcenter und die Dekra angesiedelt. Nördlich der Trinkwasserleitung setzt der B-Plan fast ausschließlich WA (allgemeines Wohngebiet) fest. Zwischen den beiden Baugebietskategorien verläuft die öffentliche Verkehrserschließung, der Pallasweg. Die Straße, die über beidseitige Gehwege und teilweise über separate Stellflächen verfügt, endet ca. 50 m vor dem Merkurweg in einer Wendeanlage. Von dort aus führt ein Fuß- und Radweg weiter in östliche Richtung. Vom Pallasweg aus zweigt ein Straßenring zur inneren Erschließung des Wohngebietes nach Norden ab. Der B-Plan (1. Änderung B-Plan 428-1 C) setzt neben den Wohngebietsflächen und dem in Nord-Südrichtung verlaufendem Teilstück des Pallasweges einen Geländestreifen als

eingeschränktes Gewerbegebiet und private Grünfläche fest. Die Nordgrenze bildet im geltenden Bebauungsplan ein öffentlicher Grünstreifen der parallel zu der Vorhaltetrasse für eine Straßenbahntrasse verläuft.

Die Wohngebietsflächen wurden zwischen 2003 und 2006 erschlossen und bebaut. Es entstanden ca. 30 Einfamilienhäuser. Die Straßenbahntrasse wurde nach der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens 2012 / 2013 gebaut.

Nördlich des Pallasweges ist nur noch die eingeschränkte Gewerbefläche mit ca. 880 m² ungenutzt. Die zum Grundstück gehörende private Grünfläche ist im südwestlichen Bereich bepflanzt.

Das Änderungsgebiet ist verkehrlich über den Pallasweg erschlossen. In südliche Richtung erreicht man über diese Straße unmittelbar die Ottersleber Chaussee, eine Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an den „Magdeburger Ring“. Im Norden verläuft eine Straßenbahntrasse.

Im Pallasweg sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden:

- MD-Gasleitung OD 160 PE (Baujahr 2001.)
- Trinkwasserleitung VW OD 225 PE (Baujahr 1997).
- Elektroleitungen,
- Schmutzwasserkanal KS DN 250.

Die künftige Baufläche kann von hier aus problemlos angebunden werden.

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nicht bekannt. Gleiches gilt für archäologische Funde oder Befunde.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbahntrasse wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde nördlich der Wohnbebauung Pallasweg eine Lärmschutzwand errichtet die in westliche Richtung bis an die Straße heranreicht. Die Immissionsschutzanlage deckt somit die gesamte Nordgrenze des Änderungsgebietes ab.

Begründung der Festsetzungen

Art der Nutzung

Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausgeschlossen werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3, 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten). Das Baugebiet grenzt unmittelbar an ein Einfamilienhausgebiet. Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt zum Schutz dieser Wohnnutzung, da sie erfahrungsgemäß mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden und bzw. aufgrund der geringen Größe des Baufeldes ohnehin ausscheiden. Ziel der Festsetzung als Mischgebiet ist es auch die Wohnnutzung am Standort zu ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 entsprechend der im § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze für Mischgebiete festgelegt. Die Überschreitung der GRZ mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und andere Nebenanlagen) wird auf 25 vom Hundert festgesetzt. Damit können maximal 70 % der Baugebietsfläche

bebaut und versiegelt werden. Diese im Vergleich zu der benachbarten Wohnbebauung relativ hohe Ausnutzung liegt in der Festsetzung eines erheblichen Anteils privater Grünfläche südlich des Baugebietes begründet. Dieser Bereich gehört nicht zum sogenannten Bemessungsgrundstück. Die Grundflächenzahl nimmt nur auf den im Baugebiet liegenden Grundstücksteil Bezug. Um eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung des Grundstücks überhaupt zu ermöglichen wurde deshalb die GRZ 2 (Summe aller versiegelten Flächen) mit 0,7 angesetzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich mit 1,2 ebenfalls an § 17 BauNVO. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Diese Vorgabe entspricht dem angrenzenden Bestand. Auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird verzichtet, da das Gelände eben ist und wegen der angrenzenden Anlagen (Straße, Straßenbahn, Nachbarbebauung) Geländeregulierungen unnötig sind.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche) wird durch Baugrenzen gebildet. Die in der 1. Änderung enthaltene Festsetzung einer offenen Bauweise wird beibehalten.

Grünflächen

Südlich des Baugebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche verläuft eine Haupttrinkwasserleitung. Diese Versorgungsstrasse und der erforderliche Schutzstreifen wurden nachrichtlich übernommen. Die Lage der Leitung im Geltungsbereich der 4. Änderung ist zweifelsfrei nachvollziehbar. Im Rahmen anderer Baumaßnahmen wurden bereits zwei Suchschachtungen durchgeführt. Die Vorgaben des Leitungsträgers für die Nutzungsbeschränkungen werden ebenfalls als Hinweise übernommen.

Die im südwestlichen Bereich des Grundstücks vorhandenen Gehölze wurden durch den im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 428-1 C tätigen Erschließungsbauträger als Bestandteil von vertraglich vereinbarten Kompensationsmaßnahmen angepflanzt. Sie werden durch die 4. Änderung in ihrem Bestand gesichert. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 428-1 C enthält eine größere Anzahl zu pflanzender Bäumen als zum Zeitpunkt der 4. Änderung vor Ort festgestellt wurden. Außerdem sind (geplante) Baumstandorte enthalten die den Forderungen des Leitungsträgers widersprechen. Für die 4. Änderung wird deshalb die tatsächlich vorhandene Situation zugrunde gelegt.

Die 1. Änderung setzte einen Lärmschutzwall an der Ostgrenze der 4. Änderung fest. Ziel war die Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem von der Salbker Chaussee ausgehenden Verkehrslärm. 2007 ließ der Grundstückseigentümer die Situation gutachterlich prüfen. Im Ergebnis wurde aus schalltechnischer Sicht vorgeschlagen auf den Wall zu verzichten. Es wurde daraufhin ein Befreiungsbescheid erteilt.

Flächenbilanz

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	2 025,03 m ²	100 %
Baugebietsfläche (MI)	941,80 m ²	46,5 %
private Grünfläche	1 083,23 m ²	53,5 %