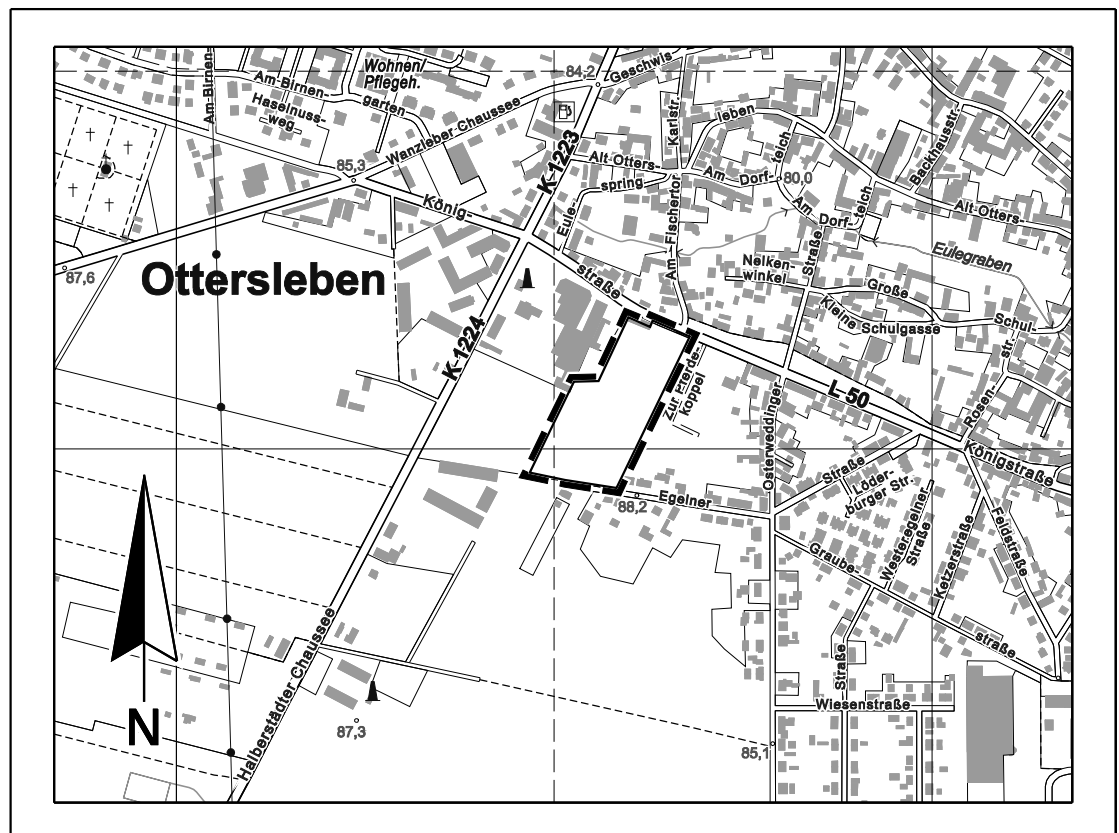


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 349-5

KÖNIGSTRASSE/ EGELNER STRASSE

Stand: März 2015



Planverfasser:

Fischer

Ing. Büro für Bauwesen

Jahnring 51

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 03/2015

Bebauungsplan Nr. 349-5 Königstraße/Egelner Str.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 3, 4 BauGB

Das 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Teil der Stadt. Es gehört zum Stadtteil Ottersleben, und liegt östlich der Halberstädter Chaussee an der Königstrasse.

An das Plangebiet grenzt nördlich und südlich lockere Wohnbebauung, d.h. kleine Siedlungsgebiete mit Einzel- bzw. Doppelhäusern, die von der Bebauung teilweise älteren Datums sind. Im Osten entsteht ein neues Wohngebiet, dass mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden darf. Der westliche Bereich zum Plangebiet wird gewerblich genutzt bzw. grenzt an eine Freifläche.

Das Plangebiet wurde ehemals von der LPG genutzt und ist Zurzeit Freifläche. Prägend für die städtebauliche Struktur des Gebietes ist die umliegende offene Bebauung mit seinen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemischte Baufläche“ dargestellt (Stand 13.07.2005). Die gemischte Baufläche umfasst den Bereich zwischen der Königstraße und der Egelner Straße sowie die Ostgrenze der Flur 615 und der Halberstädter Chaussee. Aufgrund der in diesem Areal bereits vorhandenen rein gewerblich genutzten Grundstücksflächen entspricht die Festsetzung eines Teilabschnittes (Plangebiet) als allgemeines Wohngebiet den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet Baurecht zur Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie Hausgruppen bis max. 50m geschaffen. Damit vervollständigt das gesamte Siedlungsgebiet .Es findet eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung statt.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die aufgeführten Nutzungen in der BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind am Standort ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, die mögliche Überschreitung der GRZ 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.

Der Bebauungsplan ermöglicht Gebäude bis zu drei Vollgeschossen. Dabei ist das 3. Geschoss nur zulässig, wenn die Grundfläche 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.

Das Bebauungsgebiet wird über Baugrenzen strukturiert. Der Abstand beträgt nach allen Seiten, und auch zur zukünftigen Erschließungsstraße 3,00 m. Den künftigen Bauherren werden so, in Verbindung mit der Grundstücksgröße von mind. 500 m² für Einzelhäuser und mind. 350 m² für Doppelhaushälften die Möglichkeit einer flexiblen Aufteilung der Parzellen sowie die Schaffung individueller Freiräume eingeräumt.

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Gewährleistung nachbarschafts-verträglicher Verhältnisse sind sowohl Aussagen zum Straßenverkehrs- als auch Gewerbelärm getroffen. Im Untersuchungsgebiet sind die Orientierungswerte durch Verkehrslärm tags und nachts überschritten. Gewerbelärmbedingte Überschreitungen innerhalb des Gebietes treten ausschließlich im Tageszeitraum auf.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

In Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt werden.

Der Bestand wurde bewertet und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ erstellt. Der nach dem „Magdeburger Modell“ ermittelte Eingriff ist teilweise planextern auszugleichen. Das Defizit in Höhe von 4239,12 Wertpunkten wird im „Pilotprojekt Rieselfelder Gerwisch“ (Gemarkung Lostau, Flurbezeichnung „Die Langen bloßen Heiden“, Flur 5 Flurstück 7/1) erbracht. Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind je 200 m² neuversiegelter Fläche auf dem Baugrundstück, ein Laubbaum oder Obsthochstamm von den zukünftigen Bauherren zu pflanzen.

Des Weiteren sind im Plangebiet zwei Bäume erhaltenswert und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind so zu schützen, dass Baumaßnahmen die Lebensdauer dieser Bäume nicht reduzieren. Dazu darf das Höhenniveau im Umkreis von 3,0 m für die Esche und 4,0 m für die Kastanie nicht verändert werden.

Das B-Plangebiet war größtenteils bebaut bzw. mit Verkehrsflächen versiegelt. Alte Betonstraßen sind teilweise noch vorhanden. Alte Bauschuttreste können sowohl auf eine frühere Bebauung als auch auf eine Ablagerung hinweisen. In den versiegelten

Bereichen (Reste der Straßen) sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört. Der vorhandene Untergrund ist auf Grund der o. g. Sachverhalte für einen Bewuchs/ Bepflanzung nicht geeignet. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Hausgärten mit Zier- und Nutzpflanzen 0,50 bis 1,00 m. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmaßzeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind erfolgt. Das Abwägungsmaterial wurde zusammengestellt.