

# Landeshauptstadt Magdeburg



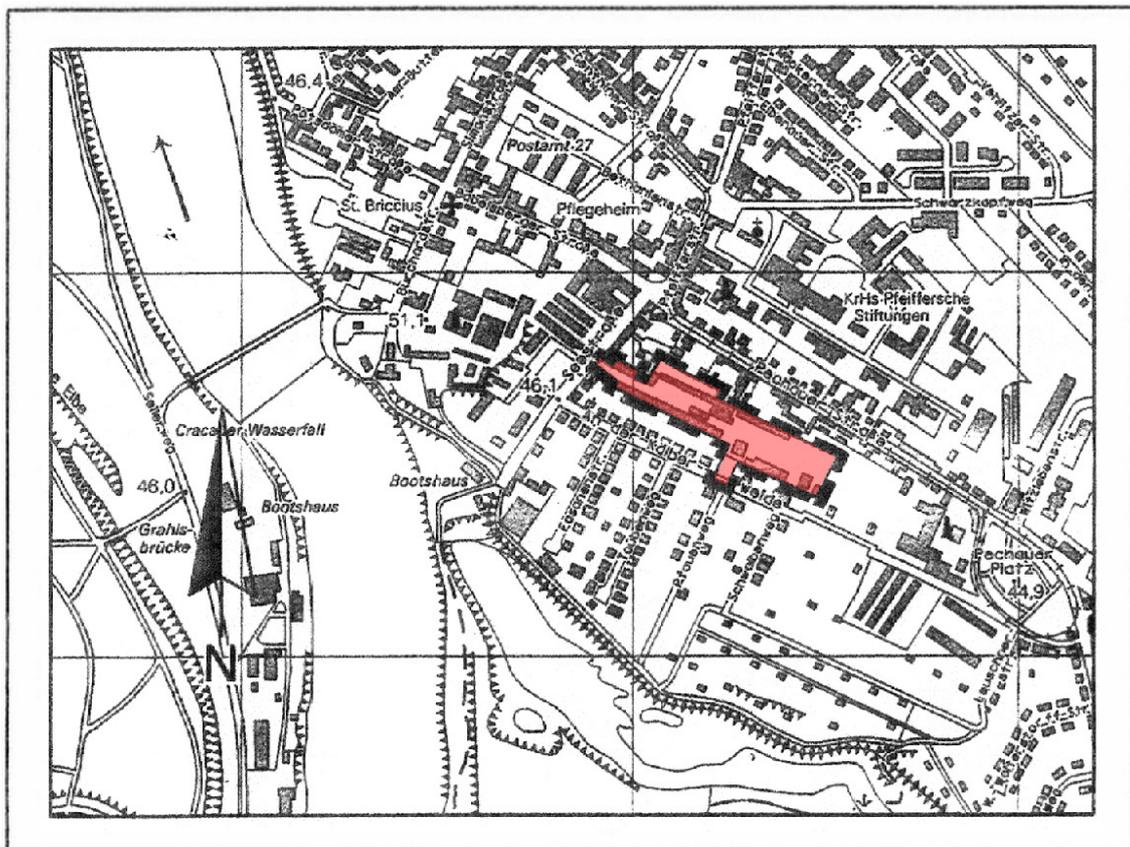
DS 0555-07\_Anlage\_2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 263-2.1

## WOHNANLAGE SEESTRASSE

Stand: Oktober 2007



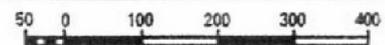
Planverfasser:

Onnen &amp; Onnen

Immobilien Magdeburg GmbH

Maxim-Gorki-Strasse 16

39108 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

# **1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 263-2.1**

WOHNANLAGE SEESTRASSE

---

## **Inhalt:**

1. Begründung
2. Kartenbild (M 1:1000)
3. Erläuterungen

	<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>2</b>
1.1	Anlaß der Planung	2
1.2	Örtlichkeit	2
1.3	Zwecke der Planung	2
<b>2.</b>	<b>Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Dringlichkeit der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>4</b>
5.1	Standortbedingungen und Altlasten	4
5.2	Ver- und Entsorgung	4
5.3	Verkehrliche Erschließung	4
5.4	Öffentliche Stellplätze	6
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>6</b>
6.1	Typologie	6
6.2	Baubeschreibung	6
<b>7.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>6</b>
7.1	Grünordnungsplan	6
7.2	Entsiegelung	7
7.3	Anpflanzungen	7
7.4	Baumschutz	7
7.5	Spielflächen für Kleinkinder	7
<b>8.</b>	<b>Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3	Festsetzung der Gebäude	8
8.4	Lage der Bürgerhäuser „An der Kälberweide“	8
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Erstellungskosten</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>11</b>

**Anhang: Erläuterung zu den Änderungen und Befreiungen**

Hinweis: In der vorliegenden Begründung sind nur die Abschnitte überarbeitet, welche von den Änderungen und Befreiungen betroffen sind. Es erfolgt eine Kennzeichnung (~~Streichungen~~ Änderungen). Der übrige Inhalt wurde aus dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Plan übernommen.

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1 Anlass der Planung:

#### 1.2

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücken insgesamt ca. 54 Eigenheime, eine entsprechende Erschließungsstraße und Grünanlagen zu errichten.

### 1.3 Örtlichkeit:

Das Gebiet befindet sich im Osten der Stadt Magdeburg inmitten des Stadtteils Cracau. Es liegt angrenzend an das Wohnquartier rund um die Straße „An der Kälberweide“, das sich durch seinen hochwertigen, teilweise denkmalgeschützten Baubestand auszeichnet.

Die Alte Elbe und der Elbwasserfall sind fußläufig in fünf Minuten erreichbar.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage eine hervorragende stadträumliche Prägnanz und Wichtigkeit.

Im Moment ist das Gelände Brache eines ehemaligen Bauunternehmens mit Lagerzwecken dienender Barackenbebauung und einer fast zu 100% durch Betonplatten versiegelten Bodenfläche ohne Grün. Der Abriß der Bebauung ist im Zeitraum des

Durchführungsvertrages vorgesehen.

### 1.4 Zwecke der Planung:

Die geplante Wohnbebauung erfüllt u.a. folgende der Vitalisierung und stadträumlichen Wiedereingliederung des Gebietes dienenden Zwecke:

- 1.4.1 Das Wohngebiet repariert die städtebauliche „Lücke“ des Quartiers. Es verfügt über eine eigenständige stadträumliche und gestalterische Identität und fügt sich gleichwohl harmonisch in die benachbarte Wohnbebauung ein.
- 1.4.2 Die Häuser werden weit über dem Standard liegende Qualität der Bauausführung und Wohnlichkeit besitzen. Gleichzeitig erfüllen die Häuser den großen Bedarf an preiswertem Wohnraum. Durch die extrem günstigen Erstellungskosten der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser von ca. 290.000 bis 390.000 DM je nach Haustyp, erhalten breite Bevölkerungsschichten die Möglichkeit, sich im Stadtgebiet anzusiedeln.
- 1.4.3 Die hervorragende Lage des Wohngebietes bietet eine Magnetwirkung, die dem Wegzugstrend in Magdeburg entgegenwirkt. Das wirtschaftliche und soziale Gefüge im Stadtteil Cracau wird stabilisiert.
- 1.4.4 Das Wohngebiet wird zu ca. 50 % mit ~~öffentlichen~~ und privaten Grünflächen versehen und bepflanzt; versiegelte Flächen werden mit mindestens 30 prozentiger Verrieselungsfähigkeit („Öko-Pflaster“) ausgeführt.  
Im Vergleich zur bisherigen Betonplattenwüste erhält der Stadtteil Cracau ein intensiv durchgrüntes Wohnquartier von hoher ökologischer Qualität.

## **2. Ziel der Planung**

Der Vorhabenträger hat vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

## **3. Dringlichkeit der Planung**

Um die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Cracau und damit der Stadt Magdeburg ohne Verzögerungen zu gewährleisten erscheint der vorhabenbezogene Bebauungsplan dringend geboten. Zudem sieht der Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Wohnnutzung vor, so daß der vorhabenbezogene Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

## **4. Rechtsgrundlagen**

- 4.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung.
- 4.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zurzeit geltenden Fassung.
- 4.3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der zurzeit geltenden Fassung.
- 4.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO) in der zur Zeit geltenden Fassung.

## 5. Erschließung

### 5.1 Standortbedingungen und Altlasten:

Der Vorhabenträger hat folgende Gutachten über das Baugebiet erstellen lassen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 23.02.1999 und Ergänzung vom 12.3.99
- Altlastengutachten vom 23.02.1999
- Geruchsgutachten vom 25.02.1999 und Ergänzung vom 25.2.99

Die Gutachten bescheinigen keine ausschließenden Einwände gegen das Vorhaben. Die Empfehlungen und Hinweise aus den Gutachten werden durch den Vorhabenträger eingehalten. Die Gutachten sind im Stadtplanungsamt Magdeburg einzusehen,

Darüberhinausgehende Bodenuntersuchungen und -analysen werden entsprechend dem Durchführungsvertrag durch den Vorhabenträger veranlaßt. Bei entsprechend festgestellten Altlasten im Boden wird Bodenaustausch vorgenommen.

Die Rückbau- und Baumaßnahmen werden durch qualifizierte Gutachter begleitet.

### 5.2 Ver- und Entsorgung:

Alle für das Wohngebiet nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtung werden durch den Vorhabenträger in ausreichendem Maße hergestellt.

5.2.1 Das Gebiet wird an das Kanalisationsnetz der Stadt Magdeburg angeschlossen.

5.2.2 Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt durch die SWM.

5.2.3 Die Müllbeseitigung ist durch die öffentliche Müllabfuhr geregelt.

### 5.3 Verkehrliche Erschließung:

5.3.1 Haupterschließungsweg des Wohngebietes ist der Anschluß an die Seestraße im Westen. Hier findet die Hauptlast des Erschließungsverkehrs statt, da hier die kürzeste Anbindung zur Innenstadt und zur Pechauer Straße mit überregionaler Anbindung besteht.

Aufgrund etwaiger Sperrungen des Haupterschließungsweges (durch Baumaßnahmen, Unfall oder dergleichen) ist die zweite Anbindung über die Straße „An der Kälberweide“ geboten. Dieser Erschließungsweg hat lediglich Ersatzcharakter. Kfz-Verkehr ist hier nicht zu erwarten, da die Anbindung zur Innenstadt oder zur Pechauer Straße einen Umweg gegenüber dem Haupterschließungsweg bedeuten würde und in nördliche Richtung keine weiterführenden Verkehrsmöglichkeiten bestehen. Hier ist im Normalfall lediglich Fahrrad- und Fußgängerverkehr in Anbindung zur Alten Elbe zu erwarten.

- 5.3.2 Der größte Teil der Verkehrsfläche des Wohngebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) ausgebildet. Hierdurch wird größtmögliche Sicherheit der Anwohner, vorrangig der Kinder, und geringste Belastung durch Lärm und Abgase erreicht. Darüber hinaus bietet die Spielstraße hohe außenräumliche Qualität, so daß die Straße nicht bloße Durchwegungsmöglichkeit sondern auch Aufenthalts- und Erlebnisbereich ist.
- 5.3.3 In den Bereichen der Zufahrten zur Seestraße und zur Straße „An der Kälberweide“ werden erhöhte Gehsteige errichtet. Dies bringt größere Verkehrssicherheit an den „neuralgischen“ Punkten. Hier dient das Verkehrstrennsystem außerdem als Pufferzone zwischen dem sonstigen Stadtverkehr und dem verkehrsberuhigten Bereich. Die erhöhten Bordsteine werden an geeigneten Stellen für Benutzung durch Rollstuhlfahrer abgesenkt.
- 5.3.4 Die Verkehrsfläche wird mit Betonpflasterung versehen. Die Fahrbahn wird von Gehwegen, Stellplätzen und übrigen Verkehrsbereichen durch einen Farbunterschied in der Pflasterung abgegrenzt. Durch diese Gliederung der Verkehrsfläche werden die Übersichtlichkeit und die Sicherheit des öffentlichen Verkehrsbereiches erhöht.
- 5.3.5 Die Verkehrsfläche erhält neben der reinen Fahr- und Gehbahnfläche platzartige Aufweitungen. Durch diese Plätze wird das gesamte Baugebiet städtebaulich gegliedert, das Quartier erhält seine städtebauliche Identität. Zudem dient die öffentliche Verkehrsfläche hier nicht als bloße Überwegungsstrecke für Kraftfahrzeuge sondern hat darüberhinausgehende Aufenthaltsfunktion. Durch die Schaffung dieser „Stadtplätze“ wird qualitativ hochwertiger Aufenthaltsraum im öffentlichen Außenraum geschaffen. Diese Platzwirkung wird durch entsprechende Pflasterung unterstützt.
- 5.3.6 Die Erschließung durch Verkehr, die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikationseinrichtungen und Entsorgung des Gebietes ist auf Begleitplänen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

## 5.4 Öffentliche Stellplätze:

5.4.1 Über die mindestgeforderte Anzahl von 15 öffentlichen Stellplätzen hinaus werden 4 zusätzliche Stellplätze geschaffen, um das Wohngebiet optimal zu versorgen. Drei der Stellplätze sind als Stellplätze für Behinderte ausgeführt.

5.5.2 Die Stellplätze werden mit einer Bepflasterung mit mindestens 30 prozentiger Verrieselungsfähigkeit („Öko-Pflaster“, Rasengittersteine, usw.) ausgeführt.

## 6. **Bebauung**

### 6.1 Typologie:

Es werden ~~insgesamt 51~~ Einfamilienhäuser dreier verschiedener Klassifizierungen erstellt:

Typ 1: ~~44~~ Bürgerhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 119 qm,

Typ 2: ~~46~~ Doppelhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 108 qm,

Typ 3: ~~24~~ Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 100 qm.

### 6.2 Baubeschreibung :

Die Häuser werden in einschaliger Massivbauweise ausgeführt und erhalten einen der Gesamtgestaltung des Wohngebietes gemäßen, farblich nuancierten Außenputz.

Die Holzdachkonstruktion wird mit Betondachpfannen eingedeckt.

Fenster bestehen aus einer Zweischeiben-Isolierverglasung mit Kunststoffprofilen.

Als Bodenbeläge sind Teppichböden vorgesehen.

Im Bereich der Reihenhausbauweise werden keine Garagen, sondern Carports in leichter Holzbauweise errichtet.

Die Bauausführung erfolgt auf Basis der Richtwerte der Wärmeschutzverordnung, es werden generell ressourcenschonende, umweltverträgliche, energiesparende Baustoffe und Bauweisen eingesetzt.

## 7. **Grünordnung**

### 7.1 Grünordnungsplan:

Ein Grünordnungsplan ist nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Magdeburg nicht erforderlich. Grünordnerische Belange werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

## 7.2 Entsiegelung:

Die Bodenfläche des Gebietes wird entsiegelt; ca. 50% der Fläche sind als ~~öffentliche Grünflächen~~ oder Privatgärten ausgewiesen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden wieder hergestellt. Pflasterung mit mindestens 30 prozentiger Verrieselungsfähigkeit („Öko-Pflaster“, Rasengittersteine, usw.) verbessern den natürlichen Wasserkreislauf im Wohngebiet.

## 7.3 Anpflanzungen:

Zur Anpflanzung sind heimische Bäume und Sträucher vorgesehen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche werden als Begleitgrün 8 Bäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm gepflanzt.

Im Bereich der beiden Zufahrten ist zur Erzeugung eines Toreffektes die Anpflanzung von Linden vorgesehen, die übrigen Bereiche werden mit Feldahorn und Vogelbeere bepflanzt. Zusätzlich werden den Baumstandorten einheimische Sträucher beigeplant.

~~Die Begleitpflanzung des Spielplatzes wird ebenfalls aus heimischen Bäumen und Sträuchern bestehen.~~

## 7.4 Baumschutz

Unter Baumschutz befindliche Bäume sind erfaßt und werden in die neuangelegten Grünbereiche eingefügt,

## 7.5 Spielflächen für Kleinkinder:

*Im Zuge der 1. Änderung entfällt die im B-Plan ausgewiesene Spielplatzfläche zugunsten der Schaffung von Bauland.*

*Die im Plangebiet vorhandenen Häuser verfügen in der Regel aber über genügend Freifläche bzw. Gartenland, um Kleinkindern Spielmöglichkeiten zu bieten.*

*Es besteht jedoch die Chance, dass in einem überschaubaren Zeitrahmen im fußläufig erreichbaren Umfeld ein Spielplatz angelegt wird, der dann unter Umständen auch von größeren Kindern mitbenutzt werden kann.*

## 8. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 8.1 Art der baulichen Nutzung:

In den Bauteppichen ist Bebauung durch Wohngebäude vorgesehen, wobei gewerbliche Nutzung durch freie Berufe (gem. § 13 BauNVO) bis zu einem Drittel der gesamten Gebäudenutzfläche in allen Geschossen zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht der städtebaulichen Eingliederung des Wohngebietes.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 11,00 m für die Reihen- und Doppelhäuser bzw. auf 10,50 m für die Bürgerhäuser (Dachneigung von 35° w. 45°) festgesetzt.

*Für die Gebäude in den Flächen A1 und A2 soll die Firsthöhe 8-11 m betragen.* Die Grundflächenzahl wird nach § 17 BauNVO auf 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die versiegelten Flächen zu mindestens 30% wasserdurchlässig sind.

Die Festlegung der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen und der Grundflächenzahl gewährleisten eine harmonische Eingliederung des Baugebietes in die vorhandene, benachbarte Siedlungsstruktur.

## 8.3 Festsetzung der Gebäude

Die Wohngebäude werden durch die im Teil A bezeichneten Grundrisse festgesetzt. Baugrenzen sind aufgenommen, um eine etwaige kleine Verschiebung des Baukörpers zuzulassen und damit dem Problem gelände- und baugrundmäßiger Unwägbarkeiten, die in der Planungsphase noch nicht bekannt sind, zu begegnen.

Überdies wird so den späteren Eigentümern - in engen Grenzen - beispielsweise der Anbau eines kleinen Wintergartens oder dergleichen ermöglicht, ohne dadurch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ändern zu müssen.

*In den Gebieten der 1. Änderung A1 und A2 wird kein Haustyp festgesetzt, um flexibel auf die Wünsche der Bauherren eingehen zu können.*

Für das Baugebiet ist die aufgelockerte Bebauung angestrebt, wie sie auch in der vorhandenen Siedlungsstruktur erkennbar ist.

Um diesen Charakter zu erhalten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Carports zulässig.

## 8.4 Lage der Bürgerhäuser an der Straße „An der Kälberweide“:

Im Bereich der durch die vorhandene Bebauung der Straße „An der Kälberweide“ vorgegebenen Bauflucht befinden sich zwei unter Baumschutz stehende Bäume. Um diese Bäume zu erhalten ist es geboten, die Häuser aus der Bauflucht zurückzusetzen. Der Bauteppich der Häuser wird deshalb hinter den Baumstandort verschoben.

## 9. Flächenbilanz

9.1	<i>Gesamtfläche</i>	<i>ca. 16.100 qm</i>
	9.1.2 <i>Versiegelte Fläche des Bestandes</i>	<i>ca. 14.500 qm</i>
	9.1.3 <i>Grünflächen des Bestandes</i>	<i>ca. 1.600 qm</i>
9.2	<i>Grundstücksflächen</i>	<i>ca. 13.400 qm</i>
	9.2.1 <i>Nichtüberbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>ca. 8.000 qm</i>
	9.2.2 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>ca. 5.400 qm</i>
9.3	<i>Versiegelte Flächen</i>	<i>ca. 8.500 qm</i>
	9.3.1 <i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>ca. 2.900 qm</i>
	9.3.2 <i>Bebauung</i>	<i>ca. 3.100 qm</i>
	9.3.3 <i>Private Zuwegung</i>	<i>ca. 2.500 qm</i>
9.4	<i>Grünflächen</i>	
	9.4.2 <i>private Gartenflächen</i>	<i>ca. 7.600 qm</i>

## 10. Erstellungskosten

Die öffentlichen Verkehrsflächen, ~~Grünflächen, Gemeinflächen und Versorgungsflächen~~ werden im Rahmen des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger errichtet und anschließend der Stadt übereignet, so daß für die Stadt Magdeburg keine Erstellungskosten anfallen.

## 11. Eingriffsregelung

*Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung im Einzelfall ist für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich, da der Geltungsbereich des Plangebietes den Schwellenwert gem. Punkt 18.8 der Anlage 1 UVP-Gesetz unterschreitet.*

Um die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe (Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können) auf den Naturhaushalt i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB erfassen zu können, bedarf es einer Bewertung des vorhandenen Bestandes mit der Gegenüberstellung der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Eingriffes. Vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte eine Begehung und Biotopeinschätzung, um bei der Planung eine Eingriffsminimierung zu erreichen.

Das Untersuchungsgebiet hatte eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von ca. 16.100 qm und ist zu ca. 90% versiegelt. Zwischen den versiegelten Bereichen erstrecken sich vorwiegend mit Ruderalfluren bestandene kleinere Freiflächen. Etwas Gehölzaufwuchs befindet sich an der Südgrenze des Plangebietes und auf den zum Plangebiet gehörenden Parzellen an der Straße „An der Kälberweide“.

Das Planungskonzept berücksichtigt den erhaltenswerten vorhandenen Gehölzbestand. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gewährt dies mit seinen Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege der Bepflanzungen ~~und der Ausweisung der öffentlichen Grünflächen~~ und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (§§4 und 17 BauNVO i.V. mit §9 BauO LSA) wird gewährleistet, daß 40 bis 50% der einzelnen Baugrundstücke gärtnerisch und/oder naturnah gestaltet werden.

Vergleicht man die Größe der Grünflächen vor der Planung (1.600 qm) mit den geplanten Grünflächen (7.600 qm) (vgl. Kapitel 9. Flächenbilanz), so wird deutlich, daß der Eingriff nicht nur ausgeglichen sondern sogar überkompensiert wird.

*Da die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Dennoch sind die von der Änderung betroffenen Schutzgüter zu ermitteln und die Auswirkungen der Planung auf diese zu bewerten.*

*Durch den Wegfall der Spielplatzfläche und deren vorgesehene Bebauung erfolgt ein Eingriff, von dem in der Hauptsache die beiden Schutzgüter `Boden` und `Mensch` betroffen sind. Die Belange der übrigen Schutzgüter sind hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt.*

*Schutzgut Boden:*

*Durch die vorgesehene Bebauung der Parzelle erfolgt eine teilweise Versiegelung dieser Fläche, womit wiederum die Versickerungsmöglichkeiten anfallenden Wassers eingeschränkt wird und*

*damit mittelbar auch das Grundwasser berührt ist.  
Vor dem Hintergrund der Größe des gesamten Plangebietes im Vergleich zu der hier in Rede stehenden Fläche werden die tatsächlichen Auswirkungen auf das Schutzgut aber als vernachlässigbar eingeschätzt.*

*Schutzgut Mensch:*

*Der Wegfall der Spielplatzfläche berührt die Entfaltungsmöglichkeiten und den Bewegungsdrang von Kleinkindern  
Da die Grundstücke der Wohnhäuser aber grundsätzlich Freiräume zum Spielen gewährleisten und die zukünftige Errichtung eines Spielplatzes in erreichbarer Nähe zum Plangebiet möglich erscheint, sind mit dem Wegfall des Spielplatzes keine explizit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.*

## **12. Verfahrensstand:**

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung sind in einer Abwägung in der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

*Aufgrund nicht absehbarer Entwicklungen im Plangebiet wird der Bebauungsplan einer 1. Änderung unterzogen.*

## **Hinweise:**

### Schalltechnische Untersuchung zum Wäschereibetrieb

Im südöstlichen Plangebiet kann die Firma Larose - Textilpflege & Service GmbH & CO KG (z.Z. regelmäßige Betriebszeiten: 5.30 bis 22.00 Uhr an Werktagen gemäß einer Information durch den Betreiber) einen auf 1 Wirkzeitstunde bezogenen Beurteilungspegel von  $L(r,h)=55...57$  dB(A) verursachen. Am Tage und in der (kritischen) Nachtstunde (hier: 5 bis 6 Uhr) werden diese Geräusche erfahrungsgemäß durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm überdeckt.

Bei einem ggf. möglichen 24-h-Betrieb in der obengenannten Firma (Hinweis: angeblicher Bestandsschutz) können im südöstlichen Plangebiet für solche Räume passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, die einen Schutzanspruch in der Nacht besitzen (hier: Schlaf- und Kinderzimmer).

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile soll größer als 30 dB sein. Diese Forderung wird erfahrungsgemäß mit allen Bauteilen erfüllt, die der Wärmeschutzverordnung genügen. Für die obengenannten Raumtypen ist eine Zwangsbelüftung notwendig.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Teil B eine entsprechende textliche Festsetzung vorgenommen (siehe §4 der Textlichen Festsetzungen).

### Geruchstechnische Untersuchung zum Wäschereibetrieb

Es kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass im Bereich der o.g. Flächen bei einem 24-h-Betrieb an 6 Wochentagen durch den ca. 130m östlich gelegenen Wäschereibetrieb der Immissionsrichtwert von 0,10 (10%) überschritten wird.

Es erscheint jedoch als unwahrscheinlich, dass der Bewertungsmaßstab 15% Geruchsstundenanteil überschritten wird.

Folgende Anhaltspunkte können zu einer Bewertung aufgeführt werden:

- Die emittierten Gerüche sind von der Intensität relativ schwach.
- Eine Vollauslastung des Betriebes zu jeder Zeit ist als unwahrscheinlich anzusehen.
- Die Geruchsart ist als neutral bis angenehm einzustufen (Geruch von gewaschener Wäsche).

Aus o.g. Anhaltspunkten wird die Geruchsbelästigung in diesem Bereich auch für die Wohnbebauung nicht als erheblich eingestuft.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Teil B ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen (siehe: Hinweise und Vermerke, Pkt.5).



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 263-2.1

Erläuterung zu Änderungen und Befreiungen  
(Signaturen beziehen sich auf die Darstellungen im Planteil A)

### Änderungen

- A1 Zusammenlegen der Baufelder um flexibler auf Käuferwünsche reagieren zu können, wobei die Grenzen der Nachbargrundstücken nicht erweitert wurden. Die Firsthöhe wird auf 8,00-11,00 m festgesetzt.
- A2 Wegfall der Spielplatzfläche, diese Fläche wird Bauland.
- A3 Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches durch Verkauf der entsprechenden Teilflächen. Aufhebung der bisherigen Festsetzung (Stellplätze/private Grünfläche)
- A4 Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen entfällt, da auf jedem Grundstück die Müllentsorgung in Form von Tonnen sichergestellt ist.

### Befreiungen

Nachrichtlich übernommene Befreiungen von den alten Festsetzungen des B-Planes. Grundlage ist §31 Abs. 2 BauGB.

- B1 Änderung der Lage der Reihenhäuser von Ostwest auf Nord-süd. Änderung der Stellplatzanordnung.
- B2 Änderung der Gebäudeanzahl und -typen von 6 Reihenhäusern auf 2 Einfamilienhäuser.
- B3 Befreiung vom Wendekreis, da im weiteren Verlauf der Straße eine neue Wendemöglichkeit in Form eines Wendekreises besteht.