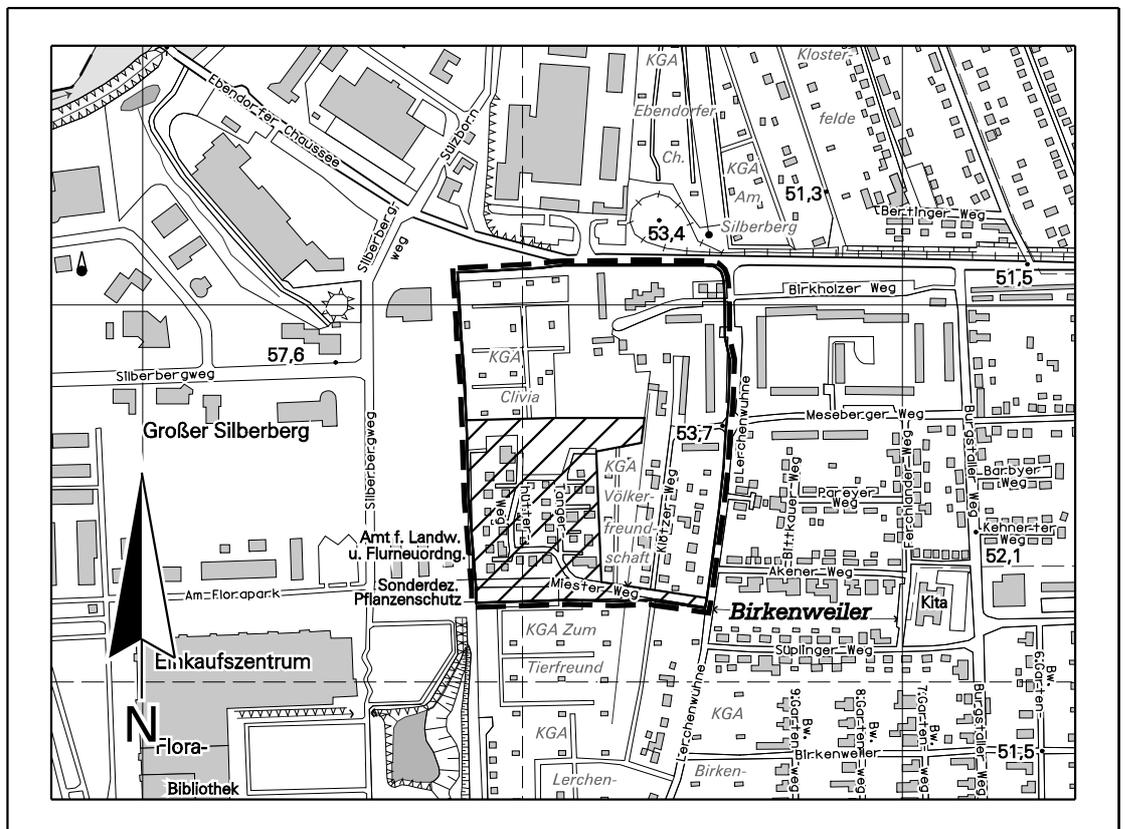




Begründung zum
Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-3
Lerchenwuhne
Teilbereich A
im vereinfachten Verfahren
Stand: Oktober 2008



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 Stadtkartenauszuges: 09/2008

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	2
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	2
4. Begründung der geänderten Festsetzungen	2
5. Umweltrechtliche Belange	3
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	3
7. Folgekosten	4

1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, die Erschließungsanlagen weitgehend hergestellt. Im Nordwesten des Plangebietes bestehen drei Reihenhäuser als Rohbauten, welche wegen fehlender Erschließung noch nicht fertig gestellt werden können. Um hier nach gescheiterten Verhandlungen zur Herstellung des im B-Plan festgesetzten öffentlichen Weges eine Umsetzung der Planung herbeizuführen, soll die öffentliche in eine private Verkehrsanlage geändert werden. Im Zusammenhang mit dem dafür erforderlichen B-Plan-Änderungsverfahren soll gleichzeitig eine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise für die beiden nördlichen Baufelder erfolgen. Hier sind schon Befreiungen von den Festsetzungen im Sinne dieser Änderung erfolgt.

Weiterhin wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes allgemein geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die gemäß textlicher Festsetzung im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume fehlen. Diesbezüglich ist ebenfalls eine Planänderung vorzunehmen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 111-3 „Lerchenwuhne“ wurde Anfang der neunziger Jahre aufgestellt. Ziel war die Entwicklung von Wohngebieten auf ehemaligen Gärtnereiflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Sicherung der vorhandenen Dauerkleingärten. Der ursprüngliche B-Plan erlangte im April 1998 Rechtskraft.

Der Teilbereich A wurde herausgelöst und ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt (November 98 bis November 03), um eine ehemals für verdichtete Reihenhausbauung geeignete Fläche zu verändern mittels solcher Festsetzungen, die eine Bebauung überwiegend für freistehende Einfamilienhäuser ermöglichen.

Nach Wechsel des Erschließungsträgers wurde ein zweites vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, um das Bauungs- und Erschließungskonzept veränderten Vermarktungsvorstellungen anzupassen. Dieses Änderungsverfahren wurde von Mai 04 bis Februar 05 durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes entsprechend der bestehenden Nutzung und der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die 3. vereinfachte Änderung entspricht dieser übergeordneten Planung.

Ein vereinfachtes Änderungsverfahren kann durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Das Bebauungsplangebiet ist fast vollständig bebaut. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind bis auf den nordwestlichen Weg hergestellt. Die Planrealisierung des überwiegenden südlichen Teils des B-Plan-Gebietes erfolgte durch einen Erschließungsträger. Alle Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Fläche der vorhandenen und

geplanten öffentlichen Grünflächen befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

Für die Sicherung der Erschließung der im Rohbau vorhandenen Reihenhäuser ist es zunächst unerheblich, ob eine private oder öffentliche Verkehrsfläche anliegt. Wesentlich ist die Möglichkeit der Anfahrbarkeit und die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die im Bebauungsplan derzeit vorhandene Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche war mit der Zielstellung der erwünschten Erreichbarkeit der nördlich geplanten öffentlichen Grünfläche begründet. Diese zukünftige Grünfläche ist aber bereits durch zwei öffentliche Wege zugänglich. Zum einen ist im B-Plan weiter östlich eine 6 Meter breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche ebenfalls der Erschließung der anliegenden Privatgrundstücke dient, aber auch der Zuwegung zur Grünfläche mit Kinderspielplatz und der Zufahrt für die Pflege und Unterhaltung dieser geplanten Anlagen. Zum anderen besteht entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine schmale öffentliche Grünfläche, darin enthalten ein Weg von Süd nach Nord. Somit kann die derzeit nur 60 m weiter östlich geplante öffentliche Verkehrsanlage ohne Funktions- bzw. Nutzungsnachteile in eine private Fläche geändert werden.

Weiterhin geringfügig geändert wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf den zwischen den derzeit festgesetzten Verkehrsflächen im nördlichen WA-Baufeld. Hier waren aufbauend auf dem im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehenen Reihenhausbauung zwei Flächen für Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen unmittelbar an der öffentlichen Straße. Für Einzel- oder Doppelhausbauung ist dies nicht sinnvoll und nicht erwünscht. Diese Stellplatzflächen entfallen mit der vereinfachten 3. Änderung. Hier wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden erweitert und mit 3 Meter Abstand zur Straße festgesetzt, wie im gesamten sonstigen Bebauungsplangebiet.

Die nach rechtsverbindlichem B-Plan im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume wurden nicht realisiert. Der Straßenraum bietet in der derzeitigen Abmessung auch keine Raum für nachträgliche Pflanzungen. Eine Verbreiterung der Straße zu Lasten der privaten Grundstücksflächen ist ebenfalls nicht realistisch. Deshalb wird vorgeschlagen, die für den Ausgleich der Eingriffe gem. § 1a BauGB erforderliche Maßnahme abzulösen durch eine Vergrößerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nordwestlichen Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche.

5. Umweltrechtliche Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine umwelterheblichen Auswirkungen verursacht. Allerdings wurde die textliche Festsetzung unter Punkt 2.3 (alte Fassung) unter Ausgleichsaspekten nur teilweise umgesetzt. Von den im Straßenraum zu pflanzenden 26 mittel- bzw. großkronigen Laubbäumen in Solitärbaumqualität wurden lediglich drei Bäume im nördlichen Abschnitt des Erschließungssystems gepflanzt.

Um den Ausgleich des Bebauungsplanes weiter gewährleisten zu können, wird die im westlichen Plangebiet vorhandene öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Bereich um 1.900 m² erweitert. Die Fläche ist bereits im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche

festgesetzt und unterliegt der natürlichen Sukzession (Entwicklung eines flächigen Gehölzbestandes).

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planrealisierung

Der B-Plan ermöglicht dem Eigentümer des nordwestlichsten Baufeldes, die Grundstücke entsprechend der Festsetzungen des B-Planes zu nutzen, ohne einen Erschließungsvertrag zur Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche abschließen zu müssen. Diese B-Plan-Änderung verhindert außerdem das Entstehen einer Erschließungspflicht für die Landeshauptstadt Magdeburg und reduziert die Folgekosten. Die Herstellung der privaten Verkehrsfläche muss in Verantwortung des betroffenen Grundstücksbesitzers in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erfolgen.

Mit der Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen verbessert sich außerdem die Ausnutzbarkeit der nördlichen derzeit noch unbebauten Grundstücke.

7. Folgekosten

Mit der Änderung der Festsetzungen entstehen keine neuen Folgekosten.