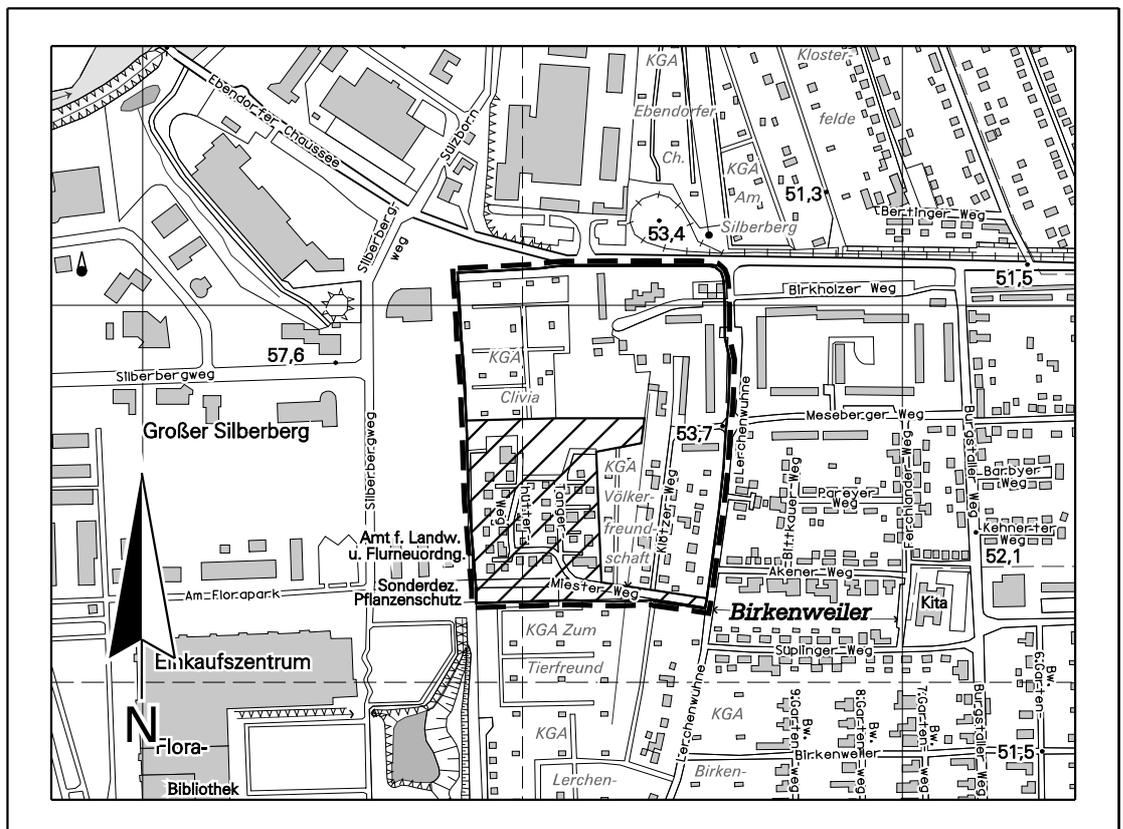




Begründung zum
2. Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-3
Lerchenwuhne
Teilbereich A
im vereinfachten Verfahren
Stand: Juni 2009



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 Stadtkartenausuges: 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	3
4.1. Erschließung	3
4.2. Ver- und Entsorgung	3
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
4.4. Ausgleichsmaßnahmen	4
4.5. Öffentliche Grünflächen	4
5. Umweltrechtliche Belange	4
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	5
7. Folgekosten	5

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 konnten. 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. Eine weitere Planänderung ergab sich ebenfalls im Zuge der Überprüfung der Planungsinhalte im Verfahren hinsichtlich der Erforderlichkeit des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes.

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 Gärtnerflächen 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.

Aufgrund der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf der dritten vereinfachten Änderung wurden Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen, die einen zweiten Entwurf erforderlich machten.

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 überwiegend im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg, Teile in privatem Eigentum und im Besitz der evangelischen Kirche.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1. Erschließung

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 und der Zufahrt für die Pflege und Unterhaltung dieses geplanten öffentlichen Bereichs. Zum anderen besteht entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine schmale öffentliche Grünfläche, darin besteht bereits 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.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der hier anliegenden Baugrundstücke kann durch Erweiterung aus den vorhandenen Netzen (Trinkwasser, Elektroenergie, Gas) erfolgen. Für die Abwasserentsorgung gilt folgendes: Die vorhandenen und ggf. vom Erschließungsträger zu bauenden entwässerungstechnischen Anlagen in der geplanten Privatstraße müssen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH übertragen werden. Die dingliche Sicherung dieser Anlagen zu Gunsten der AGM mbH ist vertraglich zu gewährleisten.

Für die Grundstücke, die an der nördlichen Privatstraße liegen, sind außerdem auf der Zubringerstraße in der Nähe der Einmündung der für Entsorgungsfahrzeuge nicht anfahrbaren Privatstraße Flächen für die Aufstellung der Abfallbehälter am Entsorgungstag vorzusehen. Je Grundstück, das an einer solchen Straße liegt, muss mind. eine Fläche für die Aufstellung von zwei Abfallbehältern ((je ca. 0,60m x 0,80m) zur Verfügung stehen. Die Flächen sind mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

Eine weitere Änderung wurde im zweiten Entwurf dahingehend vorgenommen, dass die Fläche für eine Trafostation und für einen Wertstoffcontainerplatz entfallen ist. Für einen Wertstoffcontainerplatz ist die Fläche in ihrer Lage gemäß Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes nicht geeignet, eine Trafostation wurde hier nicht errichtet.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Weiterhin geringfügig geändert wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für die beiden Baufelder zwischen der als verkehrsberuhigtem Bereich festgesetzten öffentlichen

Verkehrsflächen und der zukünftigen privaten Verkehrsfläche im nördlichen WA-Baufeld. Hier waren aufbauend auf der im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehenen Reihenhausbebauung zwei Flächen für Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen unmittelbar an der öffentlichen Straße. Für Einzel- oder Doppelhausbebauung ist dies nicht sinnvoll und nicht erwünscht. Diese Stellplatzflächen entfallen mit der vereinfachten 3. Änderung. Dafür wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden erweitert und mit 3 Metern Abstand zur Straße genauso festgesetzt, wie im gesamten sonstigen Bebauungsplangebiet.

4.4. Ausgleichsmaßnahmen

Die nach rechtsverbindlichem B-Plan im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume wurden nicht realisiert. Der Straßenraum bietet in der derzeitigen Abmessung auch keinen Raum für nachträgliche Pflanzungen. Eine Verbreiterung der Straße zu Lasten der privaten Grundstücksflächen ist ebenfalls nicht realistisch. Deshalb wurde statt der Baumpflanzungen als Ausgleich der Eingriffe gem. § 1a BauGB eine Vergrößerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nordwestlichen Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Diese Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in die Planung aufgenommen.

4.5. Öffentliche Grünflächen

Im zweiten Entwurf der vereinfachten Änderung wurde auf die Festsetzung des geplanten Kinderspielplatzes verzichtet, da hierfür aufgrund der Einwohnerentwicklung und Alterszusammensetzung der Bevölkerung sowie unter Beachtung des Bestands öffentlicher Kinderspielplatzflächen im Umfeld kein Bedarf besteht. Die Grünflächenfestsetzung wurde in ihrer Gesamtgröße und Lage jedoch beibehalten.

Ebenfalls geändert wurden im zweiten Entwurf die Abgrenzungen von öffentlicher Verkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche im südlichen Bereich. Entlang des Miester Weges wurde der straßenbegleitende Gehweg und die schmale Grünfläche der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Nur der straßenunabhängig geführte Fuß-Radweg nach Westen in Richtung Florapark und die beidseitig vorhandene Grünfläche hat tatsächlich den Charakter einer öffentlichen Grünfläche, so dass nur dieser Bereich mit dieser Nutzung festgesetzt bleibt.

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 ca. 20 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).

Außerdem wurde im Planteil B gemäß der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ein Hinweis aufgenommen zu ggf. auftretenden bzw. aufzufindenden Bodenveränderungen oder Altlasten.

Für die Anpassung der Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur Straßenverkehrsfläche im südlichen Bereich entlang des Miester Weges wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Die Änderung der Festsetzung stellt lediglich eine Anpassung an den langjährigen Bestand dar, Veränderungen und damit zu erwartende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden dadurch nicht initiiert.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planrealisierung

Der B-Plan ermöglicht dem Eigentümer des nordwestlichen Baufeldes, die Grundstücke entsprechend der Festsetzungen des B-Planes zu nutzen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wird für die Herstellung des öffentlichen Abwasserkanals in der Privatstraße mit Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal notwendig werden. Die Ablösung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist per städtebaulichen Vertrag möglich, kann alternativ auch über einen Kostenfestsetzungsbescheid gemäß § 135 a-c Bau GB in Verbindung mit der Ausgleichsgebührensatzung der Stadt Magdeburg vom 01.02.2000 erfolgen.

Die 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 weiterhin die Ausnutzbarkeit der nördlichen derzeit noch unbebauten Grundstücke.

7. Folgekosten

Mit der Änderung der Festsetzungen entstehen keine zusätzlichen Folgekosten.