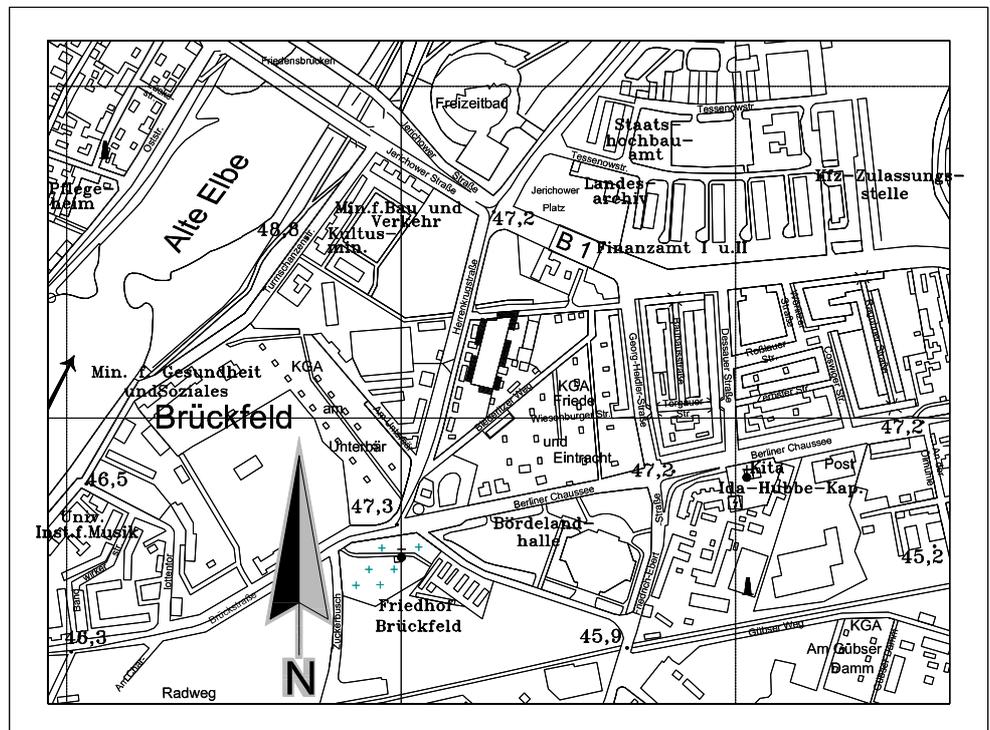


DS0049/10_Anlage_3

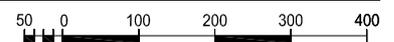
Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 252-1

BIEDERITZER WEG

Stand: Januar 2010



Planverfasser:



Ingenieurbüro
Greisiger und
Thiel GmbH
Elbeauer Straße 17, 39126 MAGDEBURG
Telefon 0391/50897-17/22 Fax 5089721

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2007

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.2 Planungsanlass

Der Bedarf an städtischen Eigenheimstandorten existiert im ostelbischen Raum nach wie vor.

Die Flächen befinden sich auf dem Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage, die vollständig aufgegeben wurde.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das Plangebiet einer städtebaulich verträglichen Nutzung zugeführt werden.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am Biederitzer Weg und Entwicklung eines reinen Wohngebietes mit Anbindung über eine Privatstraße an den Biederitzer Weg. Ermöglicht werden soll der Bau von Einfamilienhäusern/Doppelhäusern.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt an die Herrenkrugstraße.

1.4 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Brückfeld. Die Entfernung zum Rathaus beträgt in Luftlinie ca. 2.000 m.

1.5 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden:
durch den Biederitzer Weg, Flurstück (FST) 10124
- im Osten:
durch die Ostgrenze der FST 10040+399/24 (Wohngrundstück) und des FST 207/24 (zurzeit unbebautes Gartengrundstück)
- im Süden:
durch das FST 10052 (Wohngrundstück)

- im Westen:
durch die östliche Grenze des Areals der zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäuser der Herrenkrugstraße

Das Planblatt zeigt den aktuellen Untersuchungsraum.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3.300 m².

1.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet Wohnbaufläche vor.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Zustand des Plangebietes

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von ca. 45,5 m über HN als eben zu betrachten. Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

Beim Hochwasser 2002 wurde parallel zu dieser Stelle ein Elbwasserstand von 46,3 m HN gemessen. Im und um das Gebiet herum sind niedrigere Höhenlagen zu verzeichnen. Daher kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass, durch Versagen des Deiches oder des Hochufers in diesem Bereich oder im Oberlauf, eine Überschwemmung stattfindet.

Die Parzellen im Plangebiet sind Teil einer ehemaligen Kleingartenanlage, die inzwischen aufgegeben worden ist.

Die Gärten sind seit Jahren ohne Nutzung. Der vorhandene alte Obstbaumbestand ist verwildert.

2.2 Verkehr

Das Gebiet ist über den Anschluss Biederitzer Weg / Herrenkrugstraße sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen.

Das nördlich angrenzende Flurstück 10124 ist im angrenzenden B-Plan Nr. 251-1 „Nordbrückenzug“ als öffentliche Straße festgesetzt.

2.2.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird vom nördlichen Teil des Biederitzer Weges aus erschlossen. Im Westen mündet der Biederitzer Weg in die Herrenkrugstraße ein, die in Nord/Süd-Richtung verläuft und im Süden an die Berliner Chaussee und im Norden an die Jerichower Straße anbindet, beides Durchgangsstraßen mit überregionaler Bedeutung. Der Biederitzer Weg hat auch Richtung Osten einen fußläufigen Anschluss an die Georg-Heidler-Straße.

2.2.2 ÖPNV

Der Jerichower Platz (in ca. 200 m Nähe zum Wohngebiet) ist Knotenpunkt der Straßenbahnlinien 5 und 6 und der Buslinie 51.
Diese Haltepunkte liegen ca. 250 m vom Rand des Wohngebietes entfernt.

3. Naturschutzfachliche Belange

Mit dem Umweltamt fand im Zuge der Aufstellung des B-Planes eine Vor-Ort-Begehung statt. Dabei wurde festgestellt, dass die vorgesehene Bebauung keinen wesentlichen Eingriff darstellt und kein separater Grünordnungsplan aufzustellen ist. Ziel ist es jedoch, den vorhandenen Obstbaumbestand in Abhängigkeit der vorgesehenen Bebauung möglichst zu erhalten und durch fachgerechte Kronenschnittmaßnahmen die Lebensdauer entsprechend zu beeinflussen.

Der im B-Plan-Gebiet vorhandene Ahorn ist aufgrund seiner Größe und seines Habitus erhaltenswert und wird deshalb bei der Festlegung der privaten Erschließungsstraße berücksichtigt. Er erhält ein Pflanzbeet von 2,50 m Breite und 32 m Länge im Grünstreifen, der entlang der östlichen B-Plan-Grenze Richtung Süden verläuft.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

4.1 Grundkonzept

An der östlichen Grenze des neuen Bebauungsplanes grenzen 6 Flurstücke an, die mit 2 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern bebaut sind. Unmittelbar daran ist die neue Wohnbebauung vorgesehen.

Erschlossen werden die neuen Grundstücke durch eine am östlichen Flurstücksrand verlaufenden Erschließungsstraße (Privatstraße), die im Norden an den Biederitzer Weg anschließt.

Diese Erschließungsstraße ist als Sackgasse mit Wendehammer konzipiert und erschließt auch gleichzeitig das südlich an den B-Plan angrenzende Flurstück 10052, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

Damit können 3 Wohngrundstücke entstehen, die mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäuser bebaut werden können.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig soweit sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die maximale Traufhöhe beträgt 8 m und die der First 12 m.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Höhe von Mauern und geschlossene Einfriedungen werden in der relativ schmalen Erschließungsstraße auf 1,3 m begrenzt, damit sich eine Raumwirkung entfalten und keine beengte und bedrohliche Atmosphäre entstehen kann.

4.3 Verkehr

Das Wohngebiet ist mit einer durchschnittlichen fußläufigen Entfernung von 5 Minuten zur nächsten Bus- und Straßenbahnhaltestelle gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle für Niederflurwagen ist behinderungsgerecht gestaltet.

Die Erschließungsstraße im B-Plan-Gebiet ist als Mischverkehrsfläche mit 5,0 m Breite als Sackgasse ausgewiesen und erhält eine Wendeanlage Typ 2 für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Die Darstellung im Planblatt erfolgt mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger sowie Ver- und Entsorger. Diese Privatstraße wird nicht öffentlich gewidmet.

4.4 Behindertengerechter Ausbau

Die Verkehrsanlage ist barrierefrei auszuführen, um Behinderten mit Mobilitätsbeeinträchtigung den uneingeschränkten Zugang zu gewähren.

4.5 Schallschutz

Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb (TÜV Rheinland Akademie), welcher nur tagsüber tätig ist. Um das Störpotential zu ermitteln, erfolgte von einem durch die Industrie und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz eine Messung am 27.01.2009.

Der unteren Immissionsschutzbehörde lag dieser Messbericht vor. Sie kommt zum Schluss, dass der Immissionsrichtwert am Tage von 55 dB(A) eingehalten wird. Damit kann dieses B-Plangebiet immissionsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung wurde bereits durch das B-Plan-Gebiet für das südlich angrenzende Flurstück 10052 ausgeführt und dabei auch die Belange der angrenzenden neuzubildenden Flurstücke im B-Plan berücksichtigt.

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH haben mit Schreiben vom 11.08.2006 für die Sparten Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Trinkwasserversorgung und Gasversorgung der Erschließung des Flurstückes 10052 zugestimmt und damit auch die Grundlagen für die Versorgungssicherheit der Flurstücke im B-Plan-Gebiet bestätigt.

Die erforderliche Mindestentnahmemenge für die Löschwasserversorgung (96 m³/h für mind. 2 Stunden) kann nach Angaben von SWM aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

Die vorgesehene Erschließungsstraße (Privatstraße) wird von Fahrzeugen der Abfallentsorgung nicht befahren. Die Abfallbehälter von Grundstücken an der Privatstraße sind am Leerungstag auf den Fahrbahnrand der öffentlichen Straße zur Entsorgung bereit zu stellen und nach der Leerung unverzüglich zurück zu nehmen.

6. Flächenübersicht - Kosten

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen bei der Herstellung und für den Betrieb keine Kosten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Realisierung der Planung im Biederitzer Weg (Flurstück 10124) erfolgte bereits mit Erschließung (Ver- und Entsorgung) für das Flurstück 10052. Ein Anschluss der neuzubildenden Flurstücke ist bei den Versorgungsträgern dabei bereits mit Planungsgrundlage gewesen und somit berücksichtigt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.