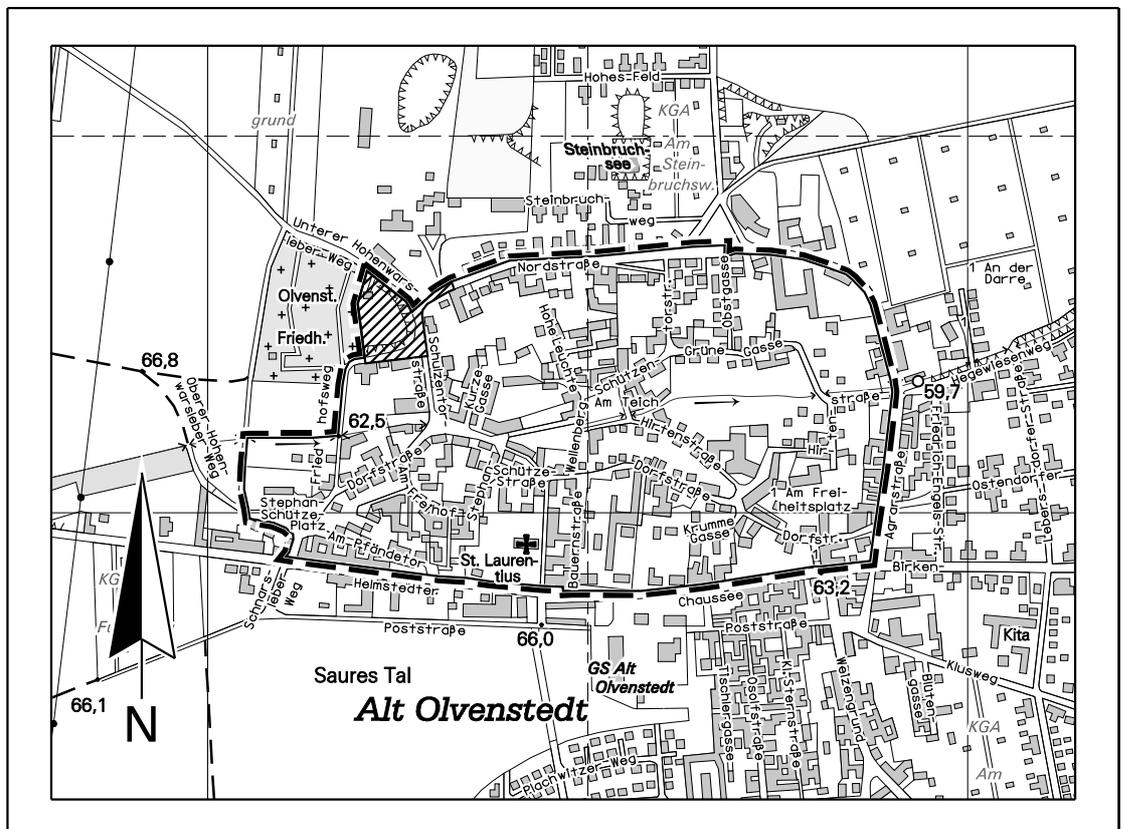




Begründung zum Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 228-1 ALT OLVENSTEDT Stand: Mai 2010



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: 08/2009

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderung
2. Rechtsgrundlagen
3. Abgrenzung des Teilbereiches
4. Begründung der geänderten Festsetzung
5. Nachrichtliche Übernahmen
6. Planrealisierung
7. Umweltrechtliche Belange
8. Folgekosten der Bebauungsplanänderung

1. Anlass der Änderung

Anlass der 2. Änderung ist die Anpassung der Verkehrsfläche für die im Jahr 2006 ausgebauten Schulzentorstraße. Da weniger Verkehrsfläche in Anspruch genommen wurde, als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integrierter örtlicher Bauvorschrift Nr. 228-1 „Alt Olvenstedt“ vorgesehen, soll diese in Wohnbaufläche umgewandelt und an die angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert werden. Daraus ergibt sich auch eine Änderung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Vor dem Verkauf hat die Änderung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Weiterhin werden bereits über Befreiungen vollzogene Änderungen im Bereich der Baufelder und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan 228-1 „Alt Olvenstedt“ mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist seit dem 30.01.2004 rechtsverbindlich.

Am 10.05.2007 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung. Diese beinhaltet die Aufhebung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes südlich der Dorfstraße.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch die Änderung soll kein Vorhaben zugelassen werden, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes entsprechend der bestehenden Nutzung und der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Öffentlichkeit wird entsprechend darüber informiert.

3. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Teilbereich liegt in der Flur 504 und wird umgrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Unteren Hohenwarsleber Weges (Flurstück 10048) und der Nordgrenze der Nordstraße (Flurstück 81/1)
- im Osten von der Ostgrenze der Schulzentorstraße (Ostgrenze der Flurstücke 10014, 10048 und 10310),
- im Süden von der Südgrenze des Friedhofweges (Flurstücke 10310 und 10272),
- im Westen von der Ostgrenze des Olvenstedter Friedhofs (Ostgrenze Flurstück 10270).

4. Begründung der geänderten Festsetzung

Der Ausbau der Schulzentorstraße im Bereich des Baugebietes erfolgte nicht gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Breite. Ein laut Bebauungsplan vorgeschriebenes Straßenbegleitgrün entlang der vorhandenen Böschung wurde nicht umgesetzt. Die nunmehr nicht als öffentliche Verkehrsfläche genutzten Bereiche sollen an die angrenzenden privaten Eigentümer veräußert werden, um eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Die Fläche soll weiterhin mit einem Pflanzgebot belastet bleiben, um den Verkehrsraum stadtgestalterisch zu fassen.

Die neue Darstellung der Fläche erfolgt als Allgemeines Wohngebiet und wird Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Eine vorhandene Versorgungsleitung, welche vorher in der öffentlichen Verkehrsfläche keiner Festsetzung bedurfte, muss nunmehr als Leitungsrecht auf zukünftig privatem Grund gesichert werden. Hier muss das Pflanzgebot zum Schutz der Versorgungsleitung eingeschränkt werden. Die sich ändernde textliche Festsetzung lautet wie folgt:

*„§ 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

*(3) Auf der Fläche [...] Im Bereich der von Bebauung feizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen)
dürfen nur Sträucher mit einer normalen Wuchshöhe von max. 2 m gepflanzt werden.*

5. Nachrichtliche Übernahmen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integrierter örtlicher Bauvorschrift Nr. 228-1 „Alt Olvenstedt“ setzt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches über eine private Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen werden soll. Die Baufelder passen sich dem Straßenverlauf an.

Im Juli 2007 wurde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraße und der Baufelder befreit.

Die Realisierung der Erschließung erfolgt nunmehr durchgängig ohne Wendehammer zwischen dem Unteren Hohenwarsleber Weg und dem Friedhofsweg in einer Breite von 4,5 m. Die Baufelder passen sich entsprechend dem neuen Verlauf an.

Der Inhalt des Befreiungsbescheides wird in die Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

6. Planrealisierung

Die Planrealisierung in diesem Teilbereich erfolgt durch einen Erschließungsträger und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Baugenehmigungen werden derzeit auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter örtlicher Bauvorschrift Nr. 228-1 „Alt Olvenstedt“ erteilt.

7. Umweltrechtliche Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine umwelterheblichen Auswirkungen verursacht, da die festgesetzte Pflanzbindungen der öffentlichen Fläche auf die zukünftige private Baufläche übertragen wird. Lediglich im Bereich des nunmehr festzusetzenden Leitungsrechtes wird die Bepflanzung auf eine Wuchshöhe bis zu 2 m begrenzt. Diese Einschränkung ist jedoch so unerheblich, dass kein zusätzlicher Eingriff vorgenommen wird und eine Änderung der Bilanzierung nicht erfolgt.

8. Folgekosten der Bebauungsplanänderung

Die gegenüber den bisherigen Festsetzungen ermittelten Folgekosten werden verringert, da öffentliche Fläche in private Fläche umgewandelt wird.