Landeshauptstadt Magdeburg

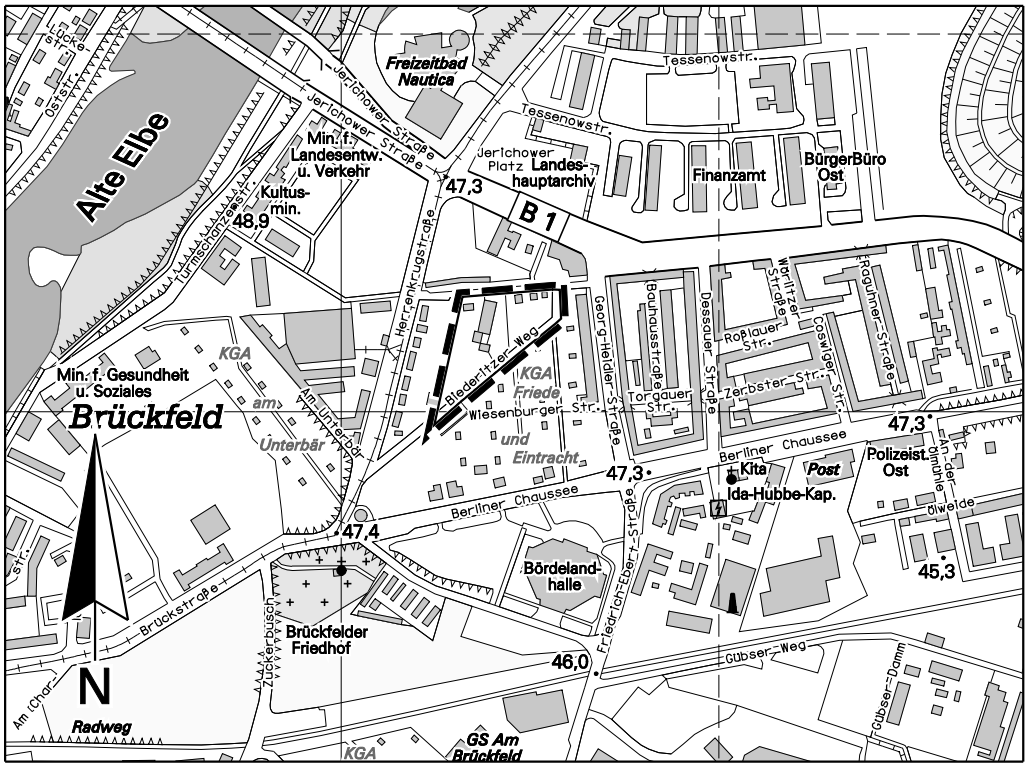
DS0484/11 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 252-2

WESTLICH GEORG-HEIDLER-STRASSE

Stand: Februar 2012



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2011

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Entwurf B-Plan Nr.: 252-2 „Westlich Georg-Heidler-Straße“ Stand: Oktober 2011

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.
Von Seiten verschiedener Anwohner wurde in jüngster Zeit der Wille zu einer Umnutzung ihrer Grundstücke zu Wohnzwecken angezeigt. Gleiches gilt für die städtischen Grundstücke.
Die Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe, (Klein-)gärten und Garagenanlagen verfügt über keine Erschließung, die einen neuentwickelten innerstädtischen Wohnstandort gerecht wird. Die Ausbildung der Gewerbeinsel bzw. die Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung muss vertiefend untersucht werden.
Ohne Bebauungsplanverfahren ist das hier entstandene Planbedürfnis nicht zu befriedigen. Genehmigungen nach § 34 BauGB könnten somit nicht erteilt werden, bzw. fehlt es auch an einen städtebaulichen Rahmen. Ein Großteil des Gebietes hat durchaus den Charakter einer Außenbereichsinsel im Innenbereich. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist deshalb ein Bauleitplan erforderlich.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen zu gewährleisten, wird ein Bebauungsplan die Flächennutzung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude (vorrangig Einfamilien- und Doppelhäuser) soll 10 m nicht überschreiten. Die Nutzung der Gewerbeinsel ist entsprechend dem Bestand zu gewährleisten oder bei Bedarf als Wohnstandort zu entwickeln.

1.4 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Brückfeld. Die Entfernung zur Alten Elbe beträgt gut 400 m und zum Rathaus in Luftlinie ca. 2.000 m.

1.5 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Das Gebiet wird im Süden und Osten von der Straße Biederitzer Weg begrenzt. Im Norden tangiert eine nicht öffentlich gewidmete Straße zwischen Herrenkrugstraße und Georg-Heidler-Straße. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 252-1 „Biederitzer Weg“ bildet einen Großteil der westlichen Nachbarschaft.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha.

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.
Wie das gesamte ostelbische Stadtgebiet, so befindet sich auch das Plangebiet innerhalb einer Deichanlage. Sollte es bei extremen Hochwasser zum Versagen dieser Anlage kommen, so wäre auch dieses Gebiet von der Überschwemmung betroffen. Bislang ist dieses Ereignis noch nie eingetroffen.
Die Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe, (Klein-)gärten und Garagenanlagen verfügt über keine Erschließung, die einen neuentwickelten innerstädtischen Wohnstandort gerecht wird. Die Entwicklung der Gewerbeinsel bzw. die Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung muss vertiefend untersucht werden.

2.2 Verkehr

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

2.2.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Süden vom Biederitzer Weg aus erschlossen. Momentan erschließt der Weg hauptsächlich eine Kleingartenanlage („Friede und Eintracht“). Der Zustand der Straße wird einer Wohnbebauung allerdings nicht gerecht. 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 Anschluss an die Georg-Heidler-Straße.
Die Grundstücke im Norden werden über zwei nicht gewidmete Privatstraßen erschlossen.

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 Besprechung statt. Dabei wurde festgestellt, dass im Wesendlichen der Immissionsschutz zu beachten sei.
Vor Aufstellungsbeschluss sollte deshalb ein Lärmschutzgutachten Aufschluss darüber geben, ob eine Wohnbebauung an diesem Standort überhaupt möglicht ist, bzw. mit den Belangen der vorhandenen Gewerbeinsel zu vereinbaren sei.
Folgende Schlussfolgerungen können aus den Berechnungen des Gutachtens gezogen werden:
Die Orientierungswerte zur DIN 18005 werden durch Straßenverkehrslärm von der B 1 und der Georg-Heidler-Straße im Nordosten des Plangebietes um bis zu 3,8 dB(A) überschritten. Im Vergleich zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BimSchV werden keine Überschreitungen festgestellt. Im Bezug auf Gewerbelärm wird maximal der Lärmpegelbereich II erreicht. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenfassaden beträgt damit 30 dB. Eine schalltechnische Ertüchtigung der Außenfassaden der bestehenden schutzwürdigen Bebauung und der planerisch möglichen Bebauung ist nicht erforderlich, da das erforderliche Schalldämmmaß durch Fassadenteile erfüllt wird, welche die Anforderung der Wärmeschutzverordnung genügen.
Da sich die derzeitige Nutzung der Gewerbeinsel (TÜV-Akademie) aus schalltechnischen Gründen mit einem allgemeinen Wohngebiet verträgt, ist ein Weiterbetrieb unter der Maßgabe des Bestandsschutzes möglich.

Im Gutachten werden folgende Festsetzungen empfohlen:

- Auszuschließen sind lärmrelevante Betriebserweiterungen und die Ausführung von bisher nicht ausgeübten lärmrelevanten Arbeiten im Freien.
- Die Baugrenzen der planungsrechtlich möglichen Bebauung im B-Plangebiet befinden sich mindestens 4 m von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes 252-2 „Biederitzer Weg“ entfernt.
- Auf Grund möglicher Überschreitungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm an den Nord- und Ostfassaden möglicher Wohnbebauungen im nördlichen Bereich des Flurstücks 10029 sind Freisitze und Terrassen nur vor der südlichen bzw. westlichen Fassade des jeweiligen Gebäudes zulässig.
- Auf Grund möglicher Überschreitungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm an den Nord- und Ostfassaden möglicher Wohnbebauungen im nördlichen Bereich des Flurstücks 10029 sind Wohn- und Schlafräume an den Süd- und/oder Westfassaden der Gebäude anzuordnen.

Nach dem grundsätzlich positiven Ergebnis des Gutachtens, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, da alle Kriterien des § 13 a BauGB an diesem Standort zutreffen.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

4.1 Grundkonzept

Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung der zukünftigen Entwicklung der im Umbruch befindlichen Gemengelage.
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als Wohnbaufläche wiedergegeben. Entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan ausgewiesen.
Die Gewerbeinsel unterliegt dem Bestandsschutz. Der Standort kann mit der Ausweisung WA so auch für den Bau von Wohnhäusern genutzt werden.
Damit können insgesamt ca. 15 - 20 Wohngrundstücke entstehen, die mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern 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 7 m und die der First 10 m. Diese Höhen orientieren sich am Bestand des westlichen Baugebietes. Die Bezugshöhe entspricht im Wesentlichen der natürlichen Geländehöhe und beträgt 46 m über HN.

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 den relativ schmalen öffentlichen Erschließungsstraßen auf 1,3 m begrenzt, damit sich eine Raumwirkung entfalten und keine beengte und bedrohliche Atmosphäre entstehen kann.

Aufgrund der Ergebnisse der Hochwasserstudie und den Erfordernissen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind folgende Auflagen in den Bebauungsplan festgesetzt worden:

- Mindestgrundstücksgrößen von 350 qm für Parzellen mit Doppelhaushälften und 500 qm für Parzellen mit freistehenden Einfamilienhäuser und
- 40 % max. Versiegelungsgrad der Parzellen und
- Verbringung des Niederschlagswassers auf den eigenen Parzellen sowie
- Hinweis auf Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich gemäß § 98 a WG LSA.

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 öffentliche Erschließungsstraße im B-Plan-Gebiet befinden sich im Süden. Es ist der Biederitzer Weg. Verkehrstechnisch werden hier die westlichsten 5 Parzellen über einen privaten Stich (unter 50 m) und den Biederitzer Weg an die Herrenkrugstraße angeschlossen. Der bituminöse Ausbau des Biederitzer Weges erfolgt auf 5,00 m mit zusätzlichen 2 x 0,25 m Rückenstützen sowie Beleuchtung.

Die Erschließung der restlichen Grundstücke erfolgt von Norden und ist mittels des rechtskräftigen B-Planes 251-1 „Nordbrückenzug“ planungsrechtlich gesichert. Der B-Plan Nordbrückenzug hat die Verbindung zwischen Herrenkrugstraße und Georg-Heidler-Straße als öffentliche Straße festgesetzt. Eine durchgehende Verbindung ist, wegen der Gefahr von Schleichverkehr, nicht vorgesehen.

4.4 Behindertengerechter Ausbau

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

5. Ver- und Entsorgung

Die 5 Parzellen im WA 4 werden medientechnisch über den B-Plan 252-1 privat erschlossen.

6. Flächenübersicht – Einnahmen/Kosten

Das Lärmschutzgutachten wurde von den Eigentümern der Grundstücke im WA 4 in Auftrag gegeben und bezahlt. Die Planungen mit Zeichnung und Begründung erfolgten durch das Stadtplanungsamt in Eigenarbeit. Die Landeshauptstadt Magdeburg wird durch die planungsrechtliche Umwandlung von Garagen- und Kleingartengrundstücken in Wohnbauflächen bei einem Bodenrichtwert von 117 €/m² mehr Einnahmen erzielen, als Kosten für den Bau der Erschließung auf sie zukommt.