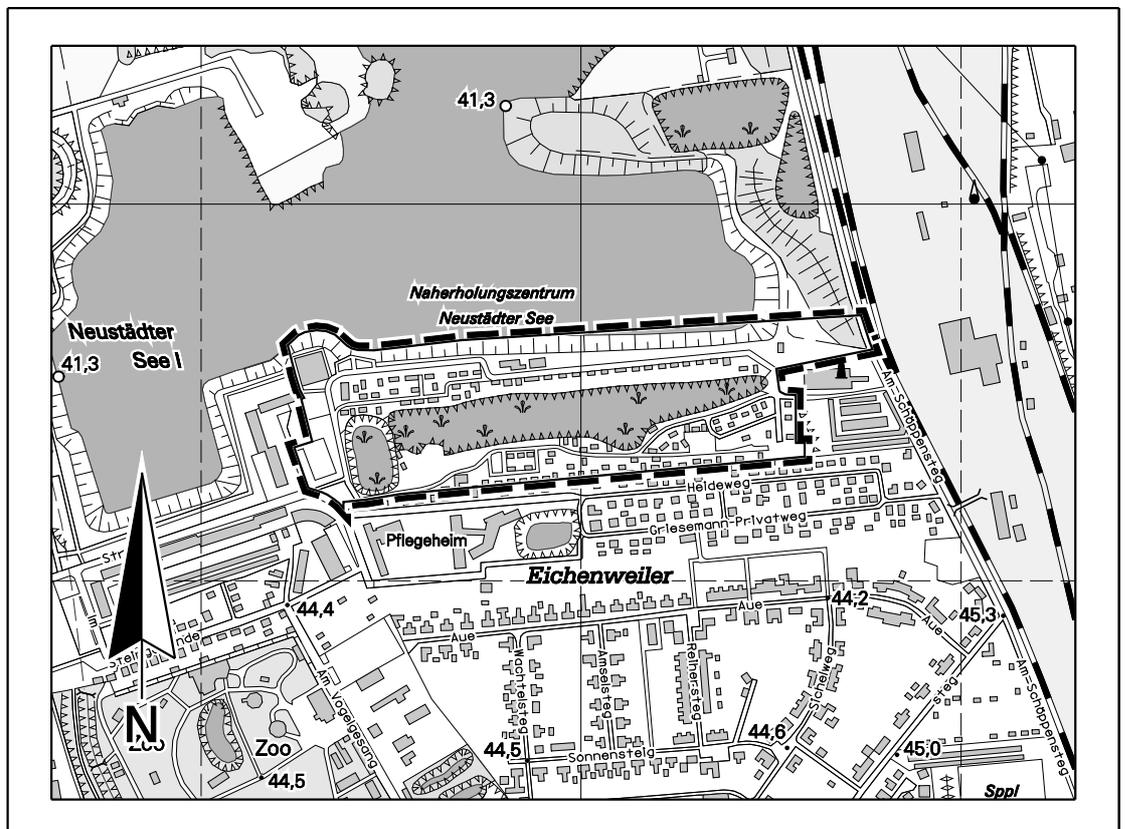




Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 122-2

SÜDSEITE NEUSTÄDTER SEE

Stand: FEBRUAR 2012



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 Stadtkartenauszugs: 02/2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	2
4. Verfahren	3
5. Städtebauliche Einordnung	3
6. Begründung der Festsetzungen	3
6.1. Allgemeines Wohngebiet	3
6.2. Sondergebiet Freizeit und Erholung, Strandbad	4
6.3. Sondergebiet Wochenendhausgebiet	4
6.4. Sondergebiet Freizeit und Erholung	4
6.5. Eingeschränktes Gewerbegebiet	4
6.6. Verkehrsflächen	4
6.7. Wasserflächen	5
6.8. Öffentliche Grünflächen	5
6.9. Private Grünflächen	5
6.10. Nachrichtliche Übernahmen	5
7. Flächenübersicht	5
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes	6

1. Planungserfordernis

Aus dem Förderprogramm Soziale Stadt wurde der Ausbau des Rundweges um den Neustädter See geplant (Planfeststellungsbeschluss vom 15.09.11). Der erste Bauabschnitt entlang des Strandbades (Südseite Neustädter See) wurde bereits als asphaltierter Fuß- und Radweg realisiert. Dabei wird erstmals eine öffentliche Erschließung für Teile der dort seit langem bestehenden Wochenendhäuser hergestellt. Aus Erfahrungen gleichartiger bzw. ähnlicher Standorte im Stadtgebiet kann aus der Herstellung einer öffentlichen Erschließung eine Erwartungshaltung bzw. ein Anspruch auf höherwertige Nutzung (Wohnen) durch die Eigentümer und Pächter abgeleitet werden. Auch wenn dies im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB im unbeplanten Bereich abzulehnen wäre, erscheint die Klarstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich entsprechend der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für sinnvoll.

Ein einfacher Bebauungsplan reicht dabei für diese Klarstellung aus. Ein weitergehendes Planungserfordernis besteht nicht. Mit der Festsetzung der Art der Nutzung wird eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit geschaffen, da der gesamte Bereich eine stabile Nutzung und Bebauung aufweist.

In Verbindung mit dem weiterhin bestehenden Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung in den unbeplanten Innenbereich) wird mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Regelungsbedarf besteht in erster Linie für die Wochenendhaussiedlung um den Hohmannschen Badensee. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass sich sinnvolle Plangebietsgrenzen ergeben und dass mit der Wochenendhausnutzung korrespondierende bzw. erforderliche Nutzungen und Flächen (z.B. öffentlicher Parkplatz) mit einbezogen sind.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von der südlichen Uferlinie des Neustädter Sees sowie von der Nordgrenze der Flurstücke 324/2 und 1897/324;
- im Osten: von der Ostgrenze der Straße Schöppensteg (Ostgrenze Flurstück 1851/330), der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 10405, der Westgrenze der Flurstücke 334/10, 334/9, 2029/334, 2028/334;
- im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 334/12, 1946/334, 2034/334, 2033/334 und 1927/334;
- im Westen: von der Südwestgrenze der Flurstücke 10132, 10131, von der West- und Nordgrenze des Flurstückes 10128, von der Westgrenze der Flurstücke 10129, 24/1, 23/3, 22/3, 21/2, 20/2, 19/3, 18/2.

Das Plangebiet liegt in der Flur 208 und hat eine Größe von ca. 12,4 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 122-2 „Südseite Neustädter See“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Sonderbaufläche „Wochenendhäuser“ mit hohem Grünanteil festgesetzt, teilweise als Wohnbaufläche. Entsprechend dieser Ausweisungen erfolgt auch die Festsetzung der Nutzungsarten im einfachen Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich liegen außerdem Flächen, für welche durch Planfeststellungsbeschluss „Rundweg Neustädter See“ Baurecht besteht (Planfeststellung 62-262-61-01/08 vom 15.09.11). Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg, die nachrichtlich in den B-Plan übernommen wird.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Grundlage dafür bilden die ausschließlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung (§ 30 Abs. 1 und 3 BauGB).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, es wird durch die Planaufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Der Stadtrat beschloss am 03.12.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Öffentlichkeit wurde beteiligt durch amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 2 vom 15.01.10). Von einer Bürgerversammlung wird abgesehen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf der Basis der Festsetzungen des B-Planes sowie darüber hinaus gemäß § 34 BauGB zu prüfen.

5. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustädter See, südlich des Neustädter Sees. Es ist geprägt durch großflächige Wochenendhausnutzung im gesamten Uferbereich des Hohmannschen Badesees. Das Plangebiet umschließt diesen See sowie das Biotop GB_0011MD_„Homanns Teich“. Es beinhaltet außerdem anteilig das Strandbad „Neustädter See“, die Gaststätten „Seeblick“ und „Bayrischer Krug“ sowie öffentliche Parkplätze an der Salvador-Allende-Straße. Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch den unmittelbar anschließenden Neustädter See im Norden sowie die Wohngebiete Neustädter See (Geschosswohnungsbau) und Eichenweiler (Einfamilienhausbebauung). Südwestlich grenzen außerdem Nahversorgungseinrichtungen und ein größeres Altenpflegeheim an. Östlich des Plangebietes besteht ein Garagenkomplex, hier grenzen außerdem ein seit längerem ungenutztes Gewerbegrundstück an, danach die Bahnanlagen des Güterbahnhofes „Rothensee“ und die Bahnstrecke Magdeburg-Stendal.

6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Allgemeines Wohngebiet

Im westlichen und nordwestlichen Plangebiet wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwar besteht hier tatsächlich keine Wohnnutzung, die vorhandene gastronomische Einrichtung stellt aber eine vorwiegend gebietsversorgende gastronomische Einrichtung dar. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gestattet auch eine Umnutzung oder Neubebauung mit Vorhaben, welche mit der westlich direkt angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind. Lediglich Einzelhandelsbetriebe werden im WA-Gebiet weitgehend eingeschränkt, da unter Beachtung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Standort nicht für Einzelhandel vorgesehen ist. Die Nahversorgungseinrichtungen des Wohngebietes befinden sich zum einen am Neustädter Platz, außerdem direkt südwestlich des Plangebietes an der Salvador-Allende-Straße.

6.2. Sondergebiet SO1 Freizeit und Erholung, Strandbad

Für die am Südufer und Südostufer des Neustädter Sees bestehenden Freibäder mit Spiel- und Sportflächen wurden zur Bestandssicherung und zur Gewährleistung der langfristigen Entwicklung dieser Freibäder Sondergebiete für Freizeit und Erholung festgesetzt.

6.3. Sondergebiet SO2 Wochenendhausgebiet

Im Bebauungsplan wurden die derzeit durch Wochenendhausgrundstücke genutzten Flächen als Sondergebiet „Wochenendhaus“ festgesetzt. Dieses Baugebiet schließt die vorhandenen privaten Erschließungs- und Grünflächen innerhalb der bestehenden Bebauung ein.

6.4. Sondergebiet SO3 Freizeit und Erholung

Das Sondergebiet SO3 umschließt das Grundstück der Gaststätte „Zum bayrischen Krug“. Die über die textlichen Festsetzungen hier definierten Nutzungsarten schließen gastronomische Einrichtungen ein, ebenso Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

6.5. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im östlichsten Geltungsbereich besteht östlich an das Plangebiet angrenzend ein brachliegendes Gewerbegrundstück (Flurstück 10405 der Flur 208). Die innerhalb der Zaunanlage liegende zu diesem Grundstück gehörende Teilfläche des Flurstückes 10201 wurde deshalb als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sollen hier nur solche Nutzungen zulässig sein, welche die Wochenendhaus- und Erholungsnutzung nicht wesentlich stören. Deshalb wurde eine Einschränkung der Zulässigkeit der Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO (wie Mischgebiet) vorgenommen.

6.6. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind verschiedene öffentliche Verkehrsflächen entsprechend der bereits bestehenden öffentlichen Widmung bzw. grundbuchlichen Sicherung festgesetzt. Dies betrifft öffentliche Straßen (Stich vom Heideweg, Stich von der Straße Am Schöppensteg aus) und öffentliche Parkplätze. Am westlichen Plangebietsrand wurden die bestehenden öffentlichen Stellplatzanlagen mit Zufahrt jeweils vom Heideweg bzw. von der Salvador-Allende-Straße aus als öffentlicher Parkplatz festgesetzt und so dauerhaft mit dieser Nutzung gesichert. Es handelt sich vorrangig um Parkplätze für das allgemeine Wohngebiet, aber auch für die Besucher des Strandbades und der gastronomischen Einrichtungen. Außerdem wurde der Rundweg Neustädter See als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

6.7. Wasserflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei Gewässer. Der Hohmannsche Badensee bildet die Grundlage für die hier seit vielen Jahren existierende Wochenendhaus- und Naherholungsnutzung. Der zweite kleinere Teich stellt ein geschütztes Biotop dar. Beide Wasserflächen sind in ihrer vorhandenen Lage und Ausdehnung festgesetzt.

6.8. Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen bestehen in der festgesetzten Form bereits. Die kleineren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind sogenanntes Straßenbegleitgrün. Die am nordöstlichen Plangebietsrand bestehende öffentliche Grünfläche stellt den südlichen Rand des bepflanzten Walles dar zwischen dem Neustädter See und den Verkehrsanlagen Schöppensteg sowie der Trasse der Deutschen Bahn mit dem Güterbahnhof Rothensee.

Alle Grünflächen sollen mittels der getroffenen Festsetzungen in ihrem Erhalt dauerhaft gesichert werden. Dies dient einerseits dem Schutz des Ortsbilds und auch den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes.

6.9. Private Grünfläche

Die Randbereiche des bestehenden Biotops wurden als private Grünfläche festgesetzt, soweit sie sich in privatem Eigentum befinden. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Biotops und soll zusätzliche Bebauung verhindern.

6.10. Nachrichtliche Übernahmen

Das nach § 37 Abs. 1 NatSchG LSA geschützte Biotop GB_0011MD_“Hohmanns Teich“ wurde nachrichtlich übernommen.

Dem kleinen Gewässer sind folgende Biotoptypen gem. Biotoptypenkatalog zuzuordnen:

- Natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation;
- Röhrichte

Innerhalb eines überwiegend bebauten Raumes gelegen, stellt das Gewässer ein kleinteiliges Rückzugsgebiet für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar und gewinnt vor allem in Zusammenhang mit den strukturreichen Gärten an Bedeutung. Hervorzuheben ist die Bedeutung als Lebensraum für den Teich- und Sumpfrohrsänger (Quelle: IHU 2008).

Im Bereich des Biotops wurden im Rahmen einer faunistischen Untersuchung im Jahr 2007 verschiedene Arten geschützter Vögel, Amphibien und Säugetiere festgestellt.

7. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²	Teilfläche %	Gesamtfläche %
Allgemeines Wohngebiet		3.460		2,8
Sondergebiet		75.840		60,2
davon SO1 Freizeit und Erholung, Strandbad	22.060		17,5	
davon SO 2 Wochenendhausgebiet	52.420		41,7	
davon SO 3 Freizeit und Erholung	1.360		1,1	
Verkehrsflächen		9.800		7,8
davon Straßenverkehrsfläche	2.670		2,1	
davon Parkplatzfläche	4.270		3,4	
davon Fuß- und Radweg	2.860		2,3	
Grünflächen		5.170		4,1
davon private Grünflächen	1.490		1,2	
davon öffentliche Grünflächen	3.680		2,9	
Wasserflächen		31.540		25,1
Plangebiet gesamt		125.810		100,0

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanaufstellung sind keine unmittelbaren Folgemaßnahmen bzw. Auswirkungen verbunden. Der B-Plan dient der Klarstellung der zulässigen Nutzungen. Die Realisierung der Fortführung des Rundweges Neustädter See (2. Bauabschnitt im Bereich Strandbad nach Nordosten ca. 2013/14) ist Vollzug der Planfeststellung, nicht des B-Planes.

Es entstehen mit der Planaufstellung keine neuen Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg, da keine zusätzlichen öffentlichen Flächen vorgesehen sind. Die Folgekosten für den Rundweg Neustädter See sind mit dem abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren gesichert.