Landeshauptstadt Magdeburg

DS 0159/12 Anlage 4

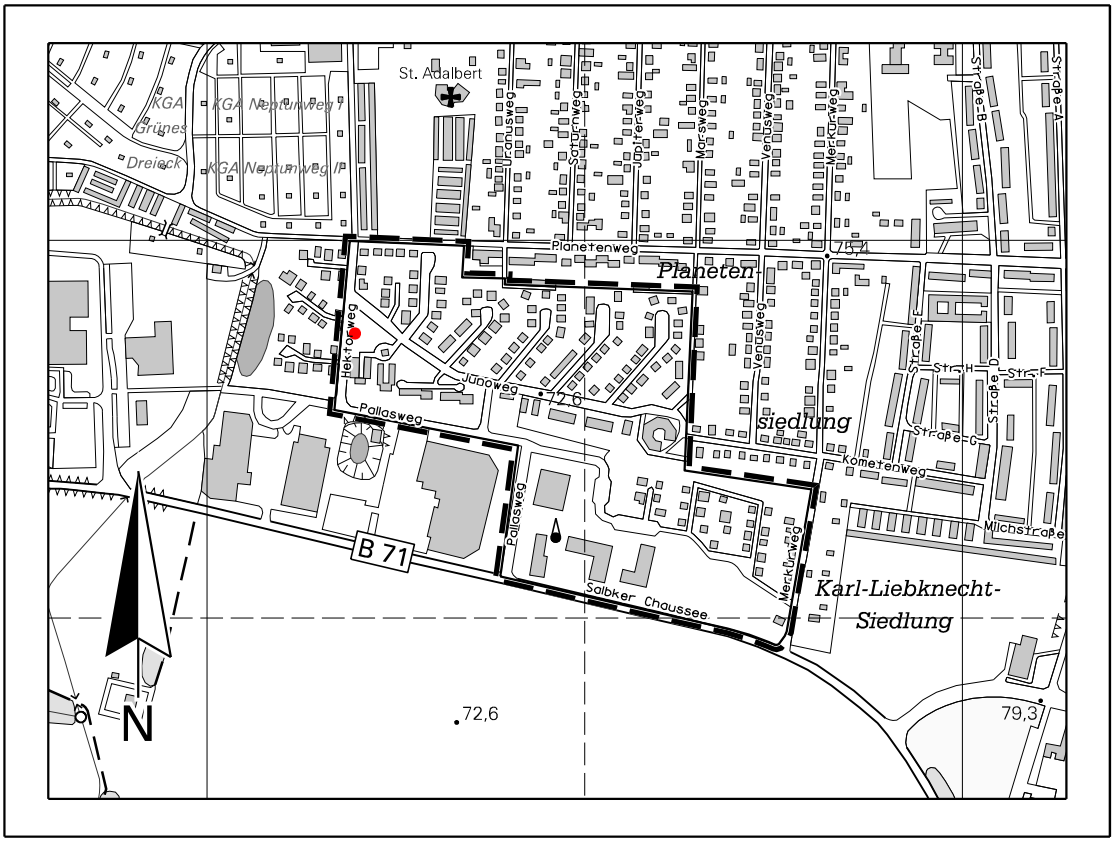
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1C

im vereinfachten Verfahren

SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE, TEILBEREICH C

Stand: Mai 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 Stadtkartenauszuges: 02/2012

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 428-1 C „Salbker Chaussee Nordseite“ wurde bereits 1997 rechtsverbindlich, die 1. Änderung, die nur den südlichen Abschnitt betraf, im Jahr 2003.

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend realisiert. Im Bereich Hektorweg / Junoweg / Pallasweg wurde in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre eine aus Reihen- und Kettenhäusern bestehende Wohnanlage errichtet. Sie ist vom Junoweg aus über zwei Zufahrten erschlossen. Diese Bestandsbebauung befindet sich im südlich gelegenen Teil des Areals.

Der Eckbereich Hektorweg / Junoweg und die Flächen am Junoweg zwischen den beiden Zufahrten blieben über Jahre ungenutzt.

Der Bebauungsplan setzt ein zusammenhängendes Baufeld fest. Es ist eine geschlossenen Bauweise vorgegeben.

Für die noch nicht bebauten Flächen wurde eine Befreiung von der Festsetzung – geschlossene Bauweise- erteilt, da diese Abweichung nicht die Grundzüge der Planung berührte. Der gesamte Nordteil des Bebauungsplanes 428-1 C wurde als Wohnstandort für den Einfamilienhausbau entwickelt. Neben Reihenhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sind auch freistehende Einfamilienhäuser vertreten, so dass auch städtebauliche Gründe der Befreiung nicht entgegenstanden. Durch die Befreiung wurde die Möglichkeit eröffnet Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zu schaffen.

Die Grundstücke werden vom Junoweg aus erschlossen. Für das westlich gelegene, parallel zum Hektorweg verlaufende Grundstück (Flurstücke10262 und 10261, Flur 609), aus dem zwei Bauparzellen gebildet werden sollen, gestaltet sich der Anschluss an eine öffentliche Verkehrsanlage schwierig. Im Eckbereich Hektorweg / Junoweg trennt eine öffentliche Grünanlage die Baugrundstücke vom Straßenraum. Die Anbindung über den Junoweg könnte nur über einen privaten Erschließungsweg erfolgen, der eine sinnvolle Nutzung der Bauflächen verhindern würde. Der Anschluss an die private innere Erschließung der Reihenhaussiedlung müsste privatrechtlich durchgesetzt werden. Eine Einigung ist zeitlich nicht absehbar. Die kürzeste Verbindung zum öffentlichen Verkehrsraum ist für die beiden Baugrundstücke durch eine Querung der öffentlichen Grünfläche auf der Ostseite des Hektorwegs herzustellen.

Für eine solche Überfahrt liegt kein Befreiungstatbestand vor. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen dient der Gestaltung und Gliederung des gesamten Wohngebietes und stellt damit einen nicht unwesentlichen Bestandteil der Planung dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen wurden der Gemeinde aufgrund vertraglicher Regelungen im fertigen Zustand kostenfrei übertragen. Die Schwierigkeiten bei der Erschließung der verbliebenen Baugrundstücke können nicht dem Bebauungsplan angelastet werden, sondern sind der Teilung und dem Verkauf, also privatrechtliche Maßnahmen anzulasten.

Deshalb ist für die Zufahrt über die öffentliche Grünfläche eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die jedoch im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann.

Durch die Zufahrt kommt es zu einer Teilversiegelung der öffentlichen Grünfläche. Es wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, das Kompensationserfordernis ermittelt und als textliche Festsetzung aufgenommen. Der Ausgleich (ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und 5 m² flächige Gehölzpflanzung) kann auf den künftig über die Zufahrt erschlossenen Baugrundstücken problemlos untergebracht werden.