

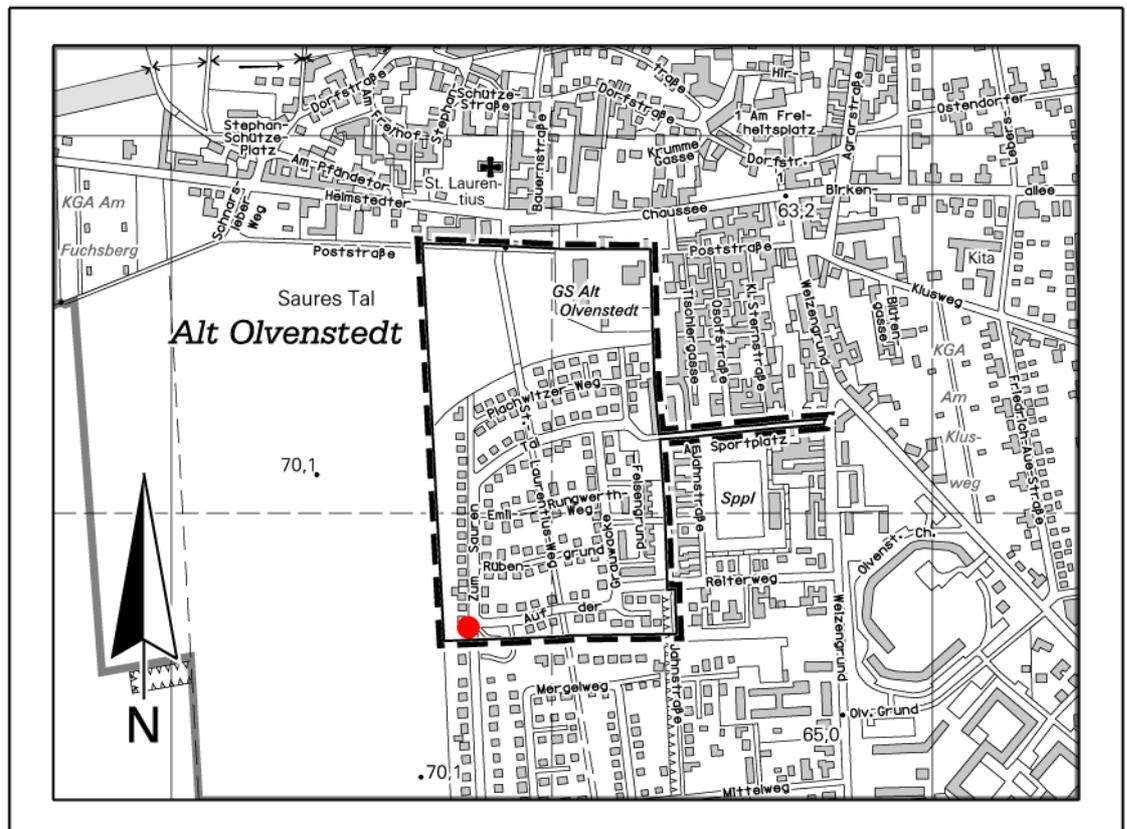


## Begründung zur Satzung der 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 225-2

Saures Tal

in einem Teilbereich

Stand: April 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: 10/2010

## Begründung

Die Planungen für eine Erweiterung der Siedlungsflächen westlich des Weizengrundes begannen in der ersten Hälfte der 1990er Jahre. Es sollte ein homogenes Baugebiet für Einfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke sollte durch die Landeshauptstadt Magdeburg selbst erfolgen. Es wurde die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen (B-Plan 225-2 "Saures Tal" und B-Plan 225-3 "An den Röthen") beschlossen.

Die Aufteilung in zwei Teilgebiete resultierte aus der Flächengröße und den Möglichkeiten des Grundstücksankaufs durch die Gemeinde. Die planerischen Grundüberlegungen für die Siedlung gingen vom Gesamtareal aus. Sie beinhalteten eine in Nord / Süd Richtung verlaufende Grünverbindung mit Ausrichtung auf den Turm der Kirche in Diesdorf (St. Eustachius und Agathe), sowie eine ebenfalls als Grünfläche anzulegende Ost-West-Achse als Verbindung des Stadtraums mit der Landschaft. Für die beiden Gebiete wurde eine innere Verkehrserschließung aufgebaut die an vier Punkten (Am Sportplatz, Mittelweg, An den Röthen, Zur Tonkuhle) an das übergeordnete Straßennetz (Weizengrund) angebunden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 225-2 "Saures Tal" wurde bereits 1998 rechtsverbindlich und unverzüglich realisiert. Die Haupteerschließungsstraße Zum Sauren Tal endet kurz vor der Südgrenze des Bebauungsplanes, im Norden des Flurstücks 110/95 (Flur 508). Von dort verläuft eine 5 Meter breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) bis zum Beginn des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 225-3 "An den Röthen". Die verbleibende Fläche des 14 Meter breiten Flurstückes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Südgrenze des Flurstücks 110/95 stößt an die Straße Zur Tonkuhle im Gebiet "An den Röthen". Die Festsetzung eines Fuß-/ Radweges über das Flurstück 110/95 resultierte daraus, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes "Saures Tal" bereits feststand, die Entwicklung des Wohngebietes "An den Röthen" zu diesem Zeitpunkt aber eher mittelfristig gesehen wurde.

Inzwischen wurden beide Bebauungsplangebiete realisiert. Alle Parzellen sind bebaut. Im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen wurde das Flurstück 110/95 (Flur 508) nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt als Fuß-/Radweg innerhalb einer Grünfläche hergestellt, sondern in gleicher Weise wie die Straßen Zum Sauren Tal und Zur Tonkuhle ausgebaut. Die beiden Verkehrsanlagen wurden für den Individualverkehr durch Poller getrennt.

Das Flurstück 110/15 (Flur 508) ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Südlich davon im Bebauungsplan Nr. 225-3 "An den Röthen" befindet sich ebenfalls ein Grünstreifen. Er ist Bestandteil eines zwischen dem Weizengrund und der Feldflur verlaufenden Grünzugs und soll die Option für die Weiterführung eines Fuß- und Radweges in den Landschaftsraum offen halten. Diese Fläche ist dafür ausreichend bemessen. Sie entspricht in ihrer Breite der des durchlaufenden Grünzugs. Das Flurstück 110/15 (Flur 508) wird dadurch nicht mehr für den vorgesehenen Zweck benötigt.

Auf dem Flurstück 110/15 (Flur 508) wird ein separates Baufeld festgesetzt. Die östliche Baugrenze entspricht der des nördlich vorhandenen Baufeldes. Die Tiefe der

überbaubaren Fläche wurde gegenüber dem nördlichen Baufeld von 16,5 m auf 13 m verringert. Dadurch soll erreicht werden, dass sich das neu zu errichtende Gebäude in den Bestand einfügt. Die Häuser auf der Westseite der Straße Zur Tonkuhle wurden, obwohl nur eine Baugrenze festgesetzt ist in einer Flucht errichtet und nutzen nicht das gesamte Baufeld aus. Mit der Bautiefe von 13 m für das neu zu schaffende Baufeld kann ein ausreichend bemessenes Einfamilienhaus gebaut werden, ohne dass der nördlich angrenzende Nachbar in der vorhandenen Aufteilung und Nutzung seines Grundstücks beeinträchtigt wird.

Die anderen auf der Westseite der Straße Zur Tonkuhle bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 225-2, wie die Grundflächenzahl von 0,4, die maximale Zulässigkeit eines Vollgeschosses und die Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) gelten auch für das neue Baufeld. Die an der Westgrenze der Grundstücke vorhandene 5 m breite private, mit einem Pflanzgebot belegte Grünfläche wird ebenfalls für das Flurstück 110/15 übernommen.

Die Erschließung ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Die verkehrliche Anbindung ist durch den Ausbau des Flurstücks 110/95 (Flur 508) gleichfalls geregelt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Gebiet "Saures Tal" wurde der Eingriff in Natur und Landschaft nach dem "Magdeburger Modell bewertet und innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Für die von der 4. Änderung betroffenen Flächen fand auf der gleichen Grundlage die folgende Nachbewertung statt:

**Bestand:** (gemäß Festsetzung rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 225-2)

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
569	Öffentliche Grünfläche *	0,5	1,0	285
77	Versiegelte Fläche (Weg) **	0	-	-
151	Öffentliche Grünfläche **	0,5	1,0	76
<b>Gesamt: 797</b>				<b>361</b>

Anmerkung:

\* Flächen gem. Festsetzung, stimmt nicht mit Realisierung überein, öff. Grün nur provisorisch hergestellt

\*\* Flächen gem. Festsetzung, stimmt nicht mit Realisierung überein, Flächen weitgehend versiegelt

**Planung:**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
481	Reines Wohngebiet (GRZ 0,4 mit 30%)			

250	Überschreitung), davon überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche, privates Grün/Hausgarten	0	-	-
231		0,4	1	92
88	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,7	1	62
228	Verkehrsfläche, Straße, davon Versiegelte Fläche, Straßenbegleitgrün, Öffentliche Grünfläche	0	-	-
183 45		0,5	1	23
<b>Gesamt: 797</b>				<b>177</b>

Die geplanten Änderungen in einem Teilbereich des o.g. Bebauungsplanes ergeben entsprechend der Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestand und Planung anhand des Magdeburger Modells der Eingriffsregelung rechnerisch einen Kompensationsbedarf von 184 Werteinheiten.

Zur Ermittlung der Flächengröße wird als Basis der Aufwertung der ursprüngliche Zustand (Ackerfläche) angenommen, der Aufwertungsfaktor beträgt dann 0,46 je m<sup>2</sup> Fläche (Wertigkeit Bestand 0,3x0,8, Wertigkeit Planung 0,7x1,0). Daraus ergibt sich für das Ausgleichserfordernis von 184 Biotopwerteinheiten eine Flächen von 400 m<sup>2</sup> flächiger Gehölzpflanzung gemäß der potentiell natürlichen Vegetation.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Aufwertung (Gehölzpflanzungen) vorhandener öffentlicher Grünflächen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort erfolgen.

Für die Pflanzungen wurden deshalb 16 Einzelstandorte im Bebauungsplangebiet 225-3 „An den Röthen“ ausgewählt. Sie befinden sich am St.-Laurentius-Weg und den nördlich und südlich anschließenden Grünflächen. Die Pflanzfläche beträgt insgesamt 625 m<sup>2</sup>. An den Einzelstandorten befinden sich bereits einzelne Gehölze. Dieser Bestand wird in die zu schaffenden Pflanzinseln einbezogen. Die Flächenangabe resultiert somit aus dem Ausgleichserfordernis (400 m<sup>2</sup>, ca. 1 m<sup>2</sup> / Strauch) und dem Platzbedarf der vorhandenen Sträucher einschließlich einem Gestaltungsspielraum bei den Pflanzmaßnahmen.