

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet ist ein herausgelöster Teilbereich aus dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 301-4 „Rennebogen“ und befindet sich im Stadtteil Neu Olvenstedt, im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg, nördlich der Bundesstrasse 1. Im Norden grenzen die räumlichen Strukturen der Wohnbebauung in Großplattenbauweise an. Im Osten befindet sich eine durch Abriss brachgefallene Fläche. Im Süden des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nachbarschaft eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz und einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung.

Es handelt sich um eine durch Abriss brachgefallene teilerschlossene Wohnbaufläche. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 4 ha, die sich im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befindet.

Durch den Bebauungsplan soll Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung geschaffen werden. Hierbei soll insbesondere der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entsprochen werden.

Der Bebauungsplan sieht ein reines Wohngebiet vor, das durch drei Bogenstrassen von den Stichstraßen Rennebogen aus erschlossen wird. Dabei wird die nördliche Bogenstrasse als Ringschluss festgesetzt. Die mittlere und südliche Bogenstrasse werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die Bauflächen sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Gebäude werden entlang einer Baulinie in 5 m bzw. 3 m Abstand zu den neuen Erschließungsstrassen errichtet. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baulinie befreit werden, um den wertvollen vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche um bis zu 25% mit dem Bau von Nebenanlagen überschritten werden darf. Die Gebäudehöhe darf bei zwei Vollgeschossen max. 9,5 Meter über der Bezugshöhe von 60,7 m NHN betragen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind.

Für das Plangebiet sind die Verkehrsgeräuschimmissionen durch den Weizengrund und Neuen Renneweg relevant. Der im schalltechnischen Gutachten ermittelte Lärmpegelbereich III wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für Baufelder mit Lärmpegelbereichen von III und geringer sind nicht erforderlich, da herkömmliche Außenwandaufbauten und Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, ein ausreichendes Schalldämmmaß von 35 dB bzw. 30 dB aufweisen.

Im Bebauungsplan werden insgesamt 50 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen für planinterne und planexterne Ersatzpflanzungen, die sich aus der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ergeben, aufgenommen. Ausführlichere Erläuterungen enthält der Umweltbericht als Teil II der Begründung.

Aus städtebaulichen Gründen wird parallel zum Sternbogen ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit wertvollem Baumbestand festgesetzt.

Die im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches festgesetzten Maßnahmenflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern umfassen die bereits vorhandenen Grünflächen, die von

einer Leitungstrasse tangiert werden. Diese Flächen haben als Grüngürtel eine Raumwirkung und werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sollen die vorhandene Eingrünung des neuen Wohngebietes erhalten und trennen optisch den „Rennebogen“ als Haupterschließungsstraße von dem zukünftigen Wohngebiet. Für Wartungsarbeiten an den Schächten der Leitungstrasse wird für den Versorgungsträger zusätzlich zum Leitungsrecht ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Herstellung der Zufahrten zu den Schächten der Leitungstrasse erfolgt vom Rennebogen aus in versickerungsöffener Bauweise.

Das anfallende, zur Gartenbewässerung nicht verwendete Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 29.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-4 "Rennebogen" zur Nachnutzung einer Stadtumbaufläche im Stadtteil Neu Olvenstedt beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung) wurde am 10.07.2007 durchgeführt. 2006 und 2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4, die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.02.2008 bis 26.03.2008 öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Nach dem Erwerb von Grundstücksflächen durch die Landeshauptstadt Magdeburg zur Baulandentwicklung für eine Einfamilienhausbebauung wurde das Verfahren im Teilbereich Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ fortgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 27.04 – 29.05.2012. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Ergebnis der Abwägung

Nach der öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfes Nr. 301-4 „Rennebogen“ wurden für den Teilbereich „Westlicher Rennebogen“ Varianten für eine Baustruktur untersucht, die für eine zukünftige Einfamilienhausbebauung geeignet ist und einen klaren städtebaulichen Rahmen für den individuellen Wohnungsbau schafft. Die gewählte städtebauliche Struktur nimmt Bezug auf den bogenförmigen Verlauf des Fußgängerbereiches Sternbogen im Nordosten und der Straße Rennebogen im Südwesten des Plangebietes. Damit wird eine klare Gliederung erreicht, die durch drei neue bogenförmige Straßen und beidseitig daran anliegende zukünftige Wohngrundstücke gekennzeichnet ist.

Grundsätzliche andere Planungsmöglichkeiten wären nur in einer „Nullvariante“, also dem Planverzicht zu sehen gewesen.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind nach der Umweltprüfung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn der Bebauungsplan gemäß seiner planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen umgesetzt wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ wurde nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert: Reduzierung der planexternen Ersatzpflanzungen durch zusätzliche planinterne Ersatzpflanzungen auf zukünftig privaten Baugrundstücken sowie Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger für vorhandenen Leitungsbestand. Zu dieser Änderung des Planentwurfs liegt die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vor.