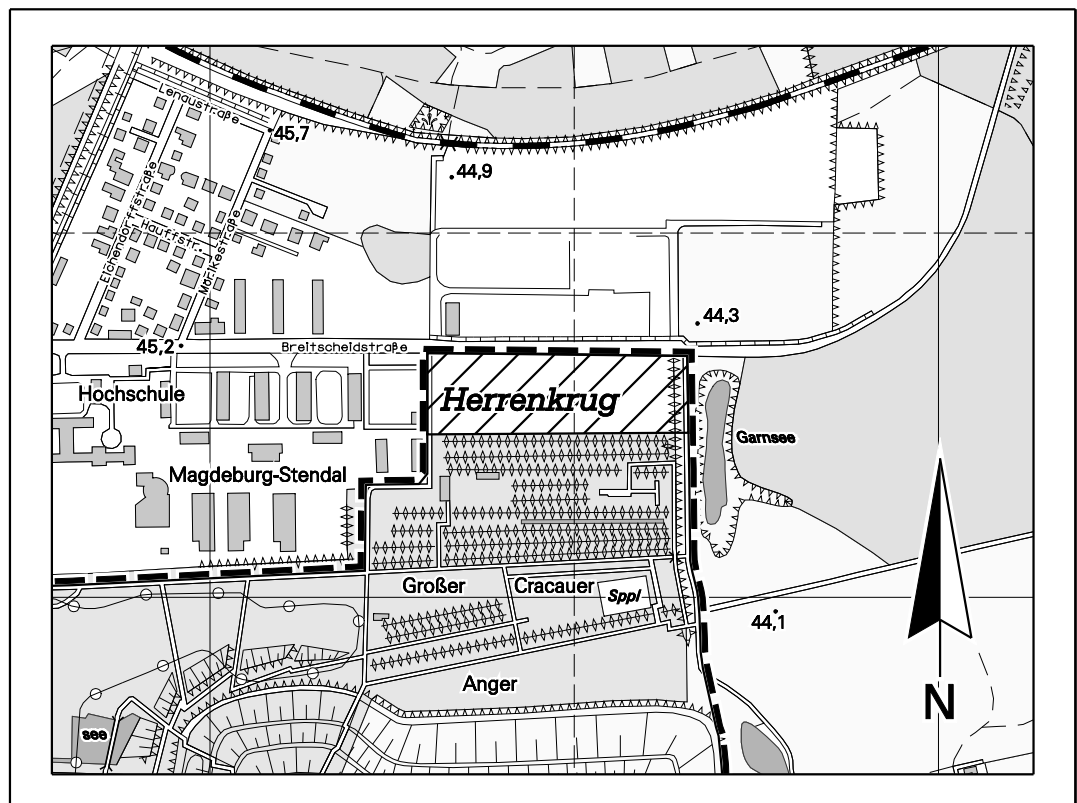


Begründung zum Entwurf der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren
zum Bebauungsplan Nr. 253-1
GROSSER CRACAUER ANGER
in einem Teilbereich
Stand: November 2012



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 Stadtkartenauszeuges: 07/2012

A Begründung für die Änderung

Der Projektentwickler beantragt eine vereinfachte B-Planänderung, um den Standort des allgemeinen Wohngebietes mittels einer öffentlichen Straße zu erschließen.

Weder das Land Sachsen-Anhalt noch der jetzige Eigentümer, die Bundesrepublik Deutschland, benötigen, wie ursprünglich vorgesehen, die Liegenschaft für ihre Mitarbeiter. Der BUND will deshalb das Grundstück an einen Investor veräußern, der das Gebiet für den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 50-60 Parzellen) erschließen möchte.

Bei dieser Anzahl von Grundstücken hat es sich in Magdeburg bewährt, eine öffentliche Erschließung vorzunehmen. 2 der ausgewiesenen Einfahrtsbereiche sollen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Magdeburger Stadtgarten- und Friedhofsbetrieb, für eine öffentliche Erschließungsstraße genutzt werden. Von dieser zentralen Erschließung sollen private Stichstraßen die rückwärtigen Grundstücke erschließen. Um die Allee an der Breitscheidstraße weitgehend zu schonen, wird das Verbot von Ein- und Ausfahrten hier beibehalten und auch auf den dritten Einfahrtsbereich (s.o.) verzichtet. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Straße und der Regelquerschnitt wurden von Seiten des Vorhabenträgers mit der Verwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg (LH MD) abgestimmt. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB. Der Vorhabenträger überträgt der LH MD die Straße kostenfrei und übernimmt die Folgekosten in Höhe von 4.300,86 € pro Jahr für die Dauer von 5 Jahren.

Auf das im B-Plan eingetragene Wegerecht für die Allgemeinheit wird verzichtet, da zum einen der eingezäunte Elbauenpark nur über den ca. 90 m weiter westlich verlaufenden öffentlichen Weg erreicht werden kann und zum anderen nun über die neue öffentliche Straße eine Durchlässigkeit des Gebietes für die Allgemeinheit erreicht wird.

Aus den gleichen Gründen können auch die Baugrenzen innerhalb des äußeren Baurahmens angepasst werden.

Dargestellt werden die Baugrenzen nach Landesbauordnung, ein Höhenbezug in NHN ausgewiesen sowie die privaten Erschließungsstraßen mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgebildet. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden Abstände und Querschnitte vermaßt.

B Änderungen

Änderungen gegenüber der Satzung B-Plan Nr. 253-1 "Großer Cracauer Anger"

1.

Öffentliche Erschließungsstraße

ALT: Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird direkt von der Breitscheidstraße erschlossen. Zur geordneten Erschließung der Baugebiete sind Einfahrtsbereiche festgesetzt worden. Auf eine detaillierte Festsetzung der Verkehrsflächen innerhalb der Baufelder ist bewußt verzichtet worden, da die Flächen in der Hand eines Eigentümers (Land Sachsen-Anhalt) sind und die Verkehrserschließung auf Privatstraßen im Rahmen der Ausbauplanung geregelt wird (Begründung zum B-Plan S. 9).

NEU: Eine öffentliche Erschließungsstraße als Schleife mit zwei Anschlüssen an die Breitscheidstraße. Von der zentralen öffentlichen Erschließungsstraße werden mittels privater Stichstraßen jeweils maximal 4 Grundstückseinheiten erschlossen.

2.

Private Erschließungsstraßen:

ALT: Keine extra Festsetzung; überall innerhalb des WA-Gebietes möglich.

NEU: Festsetzung mittels Geh- und Fahrrecht für Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsbetriebe.

3.

Öffentliches Gehrecht:

ALT: Ein öffentliches Gehrecht von der Breitscheidstraße zum BUGA-Gelände (jetzt Elbauenpark) soll die Durchgängigkeit des Gebietes sichern.

NEU: Wegfall des Gehrechtes. Die Durchgängigkeit im Wohngebiet ist mittels der öffentlichen Straße gesichert. An der Stelle des Endpunktes des alten öffentlichen Gehrechtes ist der Park eingezäunt. Ein öffentlicher Zugang befindet sich unmittelbar westlich des allgemeinen Wohngebietes.

4.

Baugrenzen:

ALT: Aufteilung des Baugebietes mittels dreier großer Baufelder.

NEU: Wegfall der inneren Baugrenzen. Mindestabstand zu den Erschließungsstraßen 3 m.

5.

Höhenbezugspunkt:

ALT: Nicht extra dargestellt.

NEU: Als Bezugshöhe für die Berechnung der Abstandsflächen wird als mittlere natürliche Geländehöhe 45,0 m ü. NHN festgesetzt.

6.

Bemaßung:

ALT: Keine Bemaßung des 1:1.000 Planes (Entfernungen wurden bei Bedarf abgemessen).

NEU: Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt eine Bemaßung.