

Stand: September 2012



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung	2
1.4 Verbindliche Bauleitplanung, Aufstellungsverfahren	2
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Lage in der Stadt, Topographische Bedingungen	3
2.2 Bodenbeschaffenheit.....	3
3. Inhalt der Planung	4
3.1 Wesentliche Festsetzungen	4
Art und Maß der baulichen Nutzung	4
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
Verkehrerschließung	4
Ver- und Entsorgung	5
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
4. Auswirkungen der Planung	6
4.1 Auswirkungen	6
4.2 Durchführung	6
4.3 Folgekosten.....	6
4.4 Flächenbilanz	6

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt. Es gehört zum Wohngebiet Northwest. Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 336 (Flur 515) und 187 (Flur 515)
- im Osten durch die westliche Begrenzungslinie des neu zu bildenden Flurstücks der Grundschule Northwest sowie durch die Ostgrenze des Flurstücks 34/ 21 (Flur 272)
- im Süden durch die nördliche Gehweggrenze der Hugo-Junkers-Allee (Fußweg) sowie durch die nördliche Begrenzungslinie des neu zu bildenden Flurstücks der Grundschule Northwest durch die südliche Begrenzung der Außenanlagen der Kita Northwest sowie durch die Nordgrenzen der Flurstücke 2824/34 und 2825/34 (Flur 272)
- im Westen durch die östliche Gehweggrenze der Ostrowskistraße (Fußweg) sowie durch die Ostgrenzen der Flurstücke 2554/34 (Flur 272), 2530/34 (Flur 272), 2531/34 (Flur 272) 2825/34 (Flur 272).

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Nachnutzung einer Teilfläche der Grundschule Northwest und die Neustrukturierung des Umfeldes der Kita Northwest. Das Plangebiet ist sowohl als allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Die für eine Schulnutzung nicht mehr benötigten Flächen sollen im Sinne einer Einfamilienhausbebauung entwickelt werden.

Durch den Bebauungsplan soll die Siedlung ergänzt bzw. vervollständigt werden. Die Erschließung des Baugebietes und der Verkauf der Bauparzellen erfolgt durch die Landeshauptstadt Magdeburg.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Landeshauptstadt Magdeburg nimmt als Oberzentrum zentrale Funktionen wahr. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung hat nach Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Mit vorliegender Planung wird eine durch Abriss brachgefallene Fläche für Wohnbebauung beplant. Das entspricht den Zielen der Raumordnung.

Für die Landeshauptstadt Magdeburg liegt seit dem 06.04.2001 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche ausweist.

Im wirksamen, nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Nach § 34 Abs.1 BauGB ist es als ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils anzusehen.

Nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs.2 (2) BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung, Aufstellungsverfahren

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Dazu gehören insbesondere:

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brachgefallene Flächen
- Gebiete im Siedlungsbereich mit Bebauungsplänen, die geändert oder durch andere Planungen ersetzt werden sollen.

Das Grundstück und gleichzeitig Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes und der Gemeinbedarfsfläche ist von drei Seiten von Wohnbebauung beziehungsweise Gemeinbedarfsfläche umschlossen. Mit einer Grundfläche von insgesamt rund 15.200 m² ist das Plangebiet unterhalb der nach § 13a Abs.1 (1) maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² und kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) wird dabei nach § 13a Abs. 3 (1) BauGB verzichtet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage in der Stadt, Topographische Bedingungen

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,5 ha und besteht aus den Flurstücken 34/21, 34/22, 2823/34, 2826/34, 10030, 10035 (alle Flur 272) und 337 (Flur 515). Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch seine Wohnnutzung geprägt.

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Osten schließt eine eingeschossige Wohnbebauung an das Bebauungsplangebiet an. Im Süden grenzen der Neubau der Grundschule „Nordwest“ und eine zweigeschossige geschlossene Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnbebauung. Der Norden des Plangebietes wird gefasst vom „Kleeграben und der daran anschließenden grünen Freifläche.

Topographisch fällt das Gelände in einem leichten Gefälle von Süden nach Norden, zum „Kleeграben“ hin ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 59,1 und 56,1m über NHN.

Auf dem Gelände befindet sich eine größere Anzahl von Bäumen und Sträuchern. Diese werden im Zuge des Verfahrens aufgenommen und kartiert.

2.2 Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan ist die Bodenbeschaffenheit im Hinblick auf die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung relevant.

Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.

Die konkreten Gründungsbedingungen sind im Rahmen der Bauplanung durch Baugrundgutachten zu ermitteln. Im Geltungsbereich ist teils mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Für zukünftige Bauherren ist die Erstellung eines Bodengutachtens notwendig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung muss vorab und standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrologischen Voraussetzungen gegeben sind. Eine Nutzung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken zur Gartenbewässerung nach vorheriger Sammlung ist unproblematisch.

3. Inhalt der Planung

3.1 Wesentliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Sowohl die Hugo-Junkers-Allee als auch die Ostrowskistraße sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. In Entsprechung der das Plangebiet umgebenden Bebauung, die überwiegend aus reiner Wohnnutzung mit im weiteren Umfeld vereinzelt ansässigen ruhigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (Ortstypik) besteht, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 Abs.3 (1, 3, 4, 5) BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind am Standort ausgeschlossen. Damit soll sicher gestellt werden, dass der Charakter der bestehenden Siedlungsumgebung beibehalten wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten. Ebenfalls ausgeschlossen sind die unter § 4 Abs.2 (2) BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgelegt. Außerdem wird die gemäß § 19 Abs.4 (1) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) auf 25 vom Hundert begrenzt. Dies sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet die Erhöhung des Grünanteils analog zur Umgebung.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Gleichzeitig wird die GFZ (Geschossflächenzahl) mit 0,8 festgelegt. Diese Vorgaben lassen sowohl die Errichtung des herkömmlichen eingeschossigen Eigenheimes mit ausbaufähigem Dach als auch den Bau von zwei voll nutzbaren Ebenen mit einem flach geneigten Dach zu. Beide Hausformen sind in der näheren und größeren Umgebung bereits vorhanden. Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude: 9,5 m über Bezugspunkt) soll die Höhenentwicklung im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen begrenzen. Dazu wird die angrenzende öffentliche Straße als Bezugspunkt festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise entspricht zum Teil der Bebauung in den benachbarten Siedlungsteilen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Sie werden durch Baugrenzen gebildet und haben eine Tiefe von jeweils ca.15 Metern. Dadurch wird zwar keine durchlaufende Straßenflucht erreicht, die Gebäude sind aber auf einen relativ eng begrenzten Korridor beschränkt. Die Nord-Süd-Anordnung der Grundstücke ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energien, wie z.B. Solarthermie und Fotovoltaik. Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen von durchschnittlich 625 m² sind auch Erdwärmeanlagen grundstücksspezifisch möglich.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Hugo-Junkers-Allee, eine Sammelstraße und im Westen an die Ostrowskistraße.

Die Hugo-Junkers-Allee führt abgehend vom Holzweg in Richtung Westen und mündet in den Olvenstedter Scheid.

Die Ostrowskistraße verläuft zwischen dem Bouquet Graseweg und über die Hugo-Junkers-Allee hinaus in nordsüdliche Richtung. Im Norden mündet sie in eine Stichstraße.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus der Hugo-Junkers-Allee, parallel zur Grundschule verlaufend, in das Plangebiet hinein. Diese mündet in einer Wendeanlage. Es wird eine Straßenraumbreite von 6 Metern festgesetzt. Diese künftig öffentliche Straße soll als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 Metern und beidseitig je 0,25 m Tiefbord und Rückenstütze ausgebildet werden. Von der Wendeanlage ausgehend führt eine ca. 5,50 Meter breite Stichstraße in Richtung Osten. Diese erschließt in verkehrsberuhigter Bauweise die hinteren 6 Grundstücke.

Die Wendeanlage ist so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann (eingeschriebener Kreis mit Radius von 6 m).

Durch die Buslinie 52 ist das Wohngebiet an den ÖPNV angeschlossen. In der weiteren Umgebung verläuft die Strassenbahntrasse über den Bruno-Taut-Ring/ Renneweg/ Olvenstedter Chaussee mit den Strassenbahnlinien 3,4 und 5.

Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke wird eine neue Leitungstrasse in Abstimmung mit der SWM hergestellt. Die Anbindung der Ver- und Entsorgungsträger erfolgt in der Hugo-Junkers-Allee.

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die durch Abriss brachgefallene Fläche weist einen gewachsenen Baum- und Strauchbestand auf.

Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht, da das Gebiet mit der früheren Grundschule Nordwest bebaut war. Diese wurde 2010 abgerissen und in reduziertem Ausmaß neugebaut. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Abriss der Baulichkeiten Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bestanden hat. Aus diesem Grund dürfte von einer Bebaubarkeit des Bereiches auch nach dem Abriss auszugehen sein. Dies hat zur Folge, dass die Regelung des § 1a Abs.3 (5) BauGB anwendbar ist.

Im Zuge des B-Planverfahrens wird der vorhandene Baumbestand aufgenommen und bewertet. Durch den Bau der öffentlichen Verkehrsfläche müssen eventuell Bäume, die laut Baumschutzsatzung geschützt sind gefällt werden. Der Ersatz dafür wird im Rahmen des Fällantrages festgelegt und auf der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Spielplatz erbracht.

Zwischen der Grundschule Nordwest und dem Plangebiet sowie der Kindertagesstätte und dem Plangebiet wird ein jeweils 3 Meter breiter Streifen als Pflanzgebotfläche festgesetzt. In dieser festgesetzten Umgrenzung sind standortgerechte heimische Sträucher und blühende Stauden anzupflanzen mit der Absicht das vorhandene Mikroklima zu stärken und Nist- und Brutstätten zu schaffen. Zudem soll sowohl eine räumliche als auch optische Trennung zwischen der Schule, der Kindertagesstätte und dem allgemeinen Wohngebiet erzielt werden und die Möglichkeit der Kompensation des erhöhten Versiegelungsgrades erwirkt werden.

Innerhalb des Baugebietes ist je 100 m² neuversiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein mittelkroniger heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken zur Gartenbewässerung nach vorheriger Sammlung ist unproblematisch.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen

Auswirkungen können sich für die Nachbargrundstücke ergeben. Hier kann eine leichte Beeinträchtigung durch die Bebauung und den daraus resultierenden Anwohnerverkehr gegenüber der bisher ausschließlichen Nutzung als Pausengelände und Sportanlage entstehen. Da die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung jedoch nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinaus geht, wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Eigenheimbebauung, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich in der bebauten Stadtlage mit vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.

4.2 Durchführung

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke wird von der Landeshauptstadt selbst vorgenommen.

4.3 Folgekosten

Folgekosten entstehen für die neu anzulegende öffentliche Straße mit Wendehammer in Höhe von ca. 2.160 EUR/ Jahr (1.440 m² Straßenfläche x 1,50 EUR Folgekosten pro m²/ Jahr)

4.4 Flächenbilanz

Nutzung	Teilfläche	Gesamtfläche	%
WA gesamt		6.249 m²	41
Verkehrsfläche (öffentlich)	1.059 m ²		
Verkehrsfl. VbZ (verk.-beruhigter Bereich, öffentlich)	272 m ²		
Verkehrsfl. VbZ (Fuß,- Radweg, öffentlich)	107 m ²		
Verkehrsfläche gesamt		1.438 m²	9,5
Gemeinbedarfsfläche		4.865 m²	32
Grünfläche gesamt (Spielplatz)		2.657 m²	17,5
B-Plan 301-4A		15.209 m²	100,00