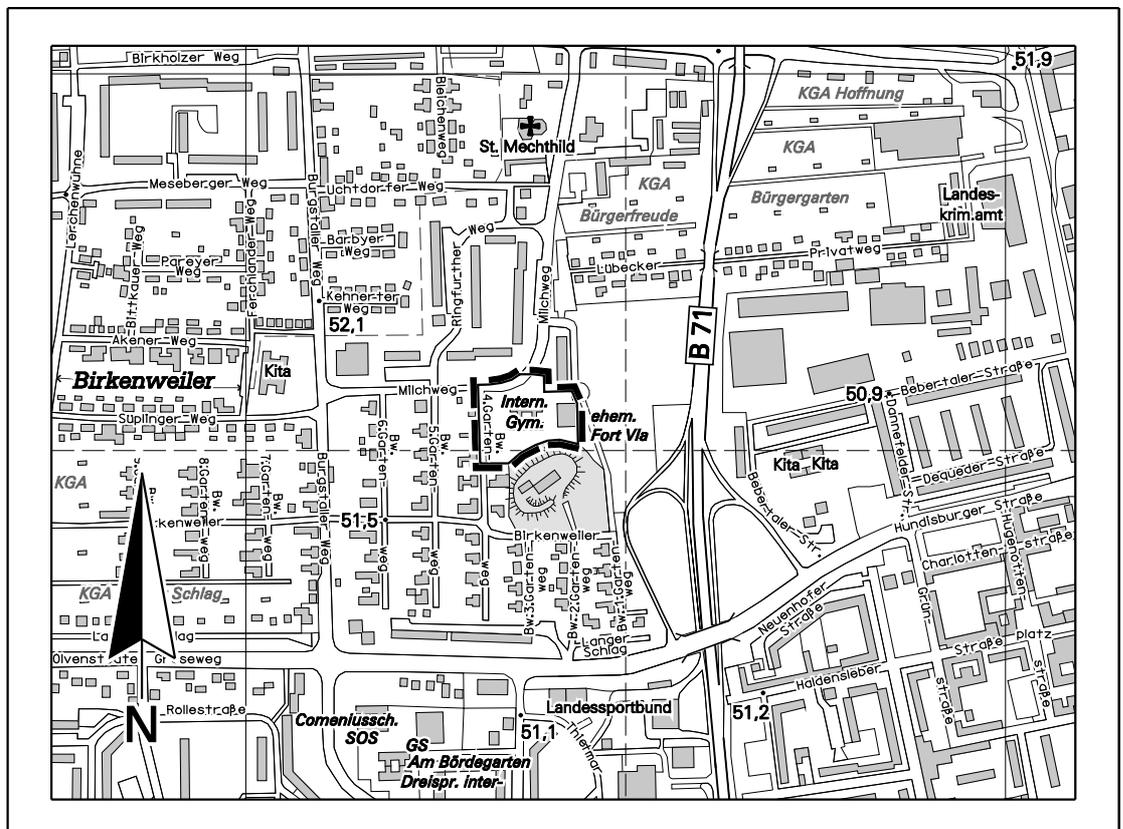




Begründung zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-5 MILCHWEG / BIRKENWEILER 4. GARTENWEG Stand: Dezember 2012



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 Stadtkartenausuges: 07/2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen	2
1.1. Ziele und Inhalte der B-Plan-Änderung	2
1.2. Erforderlichkeit der Planänderung	2
1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen	2
1.4. Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen	2
1.5. Verfahren	2
2. Plangebiet	3
2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	3
2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	3
3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	3
4. Begründung der geänderten Festsetzungen	3
5. Umweltrechtliche Belange	4
6. Finanzierung und Durchführung	4

1. Vorbemerkungen

Es wird allgemein auf die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan verwiesen, da in der nachfolgenden Begründung lediglich auf die zu ändernden Festsetzungen und diesbezüglich berührten Belange und allgemeinen Verfahrensfragen und Rechtsgrundlagen eingegangen wird.

1.1. Ziele und Inhalte der B-Plan-Änderung

Die Aufstellung des rechtsverbindlichen B-Planes diene der Nachnutzung eines ehemaligen Schulgrundstückes und der Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhausbebauung.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten privaten Anliegerstraßen führten in der Phase der Realisierung zu Problemen in der Umsetzbarkeit. Mit der Änderung in öffentliche Verkehrsflächen sollen eine zügige Planrealisierung und bürgerfreundliche Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke vorbereitet werden.

1.2. Erforderlichkeit der Planänderung

Bauleitpläne sollen aufgestellt, geändert oder aufgehoben werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die geänderte Planungsabsicht der Errichtung öffentlicher statt privater Erschließungsstraßen stellt ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB dar.

1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, ergänzt durch die punktuelle Darstellung der Nutzung Schule/Sport. Die Planung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.4. Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanänderung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990;

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften wider gibt.

1.5. Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 1395-50(V)12 am 05.07.12 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 111-5 „Milchweg/ Birkenweiler 4. Gartenweg“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 20.07.12 im Amtsblatt Nr. 29 bekannt gemacht, damit erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Die jetzt anstehende Änderung des B-Planes umfasst lediglich die Änderung einer privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche und die Anpassung der Festsetzungen zur Art der

Nutzung. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Dabei sind keine frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und keine Umweltprüfung erforderlich.

2. Plangebiet

2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich

Für die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen des räumlichen Geltungsbereichs. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustädter Feld, im statistischen Bezirk „Meseberger Weg/Milchweg“.

Das Plangebiet liegt in der Flur 279 und 280 und wird umgrenzt:

- im Westen: von der Westgrenze des „Birkenweiler 4. Gartenweges“ (Westgrenze des Flurstückes 38/3, Flur 279) und deren nördlicher Verlängerung;
- im Norden: von der Nordgrenze des Milchweges (Flurstück 620) und der Nordgrenze des Flurstückes 610, jeweils Flur 280;
- im Osten: von Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 610 und der Ostgrenze des Flurstückes 618, Flur 280;
- im Süden: von der Südgrenze des Flurstückes 618.

Es umfasst das Grundstück der ehemaligen Grundschule, die bestehende Sporthalle und eine Grünfläche sowie angrenzende Verkehrsräume. Dieser Geltungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planaufstellung festgelegt und von Stadtrat beschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die geplanten Bauflächen sollen durch die Landeshauptstadt Magdeburg erschlossen und vermarktet werden.

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

Die Rahmenbedingungen und die gesamte städtebauliche Situation, die Voraussetzungen hinsichtlich stadttechnischer und verkehrlicher Erschließung, landschaftsökologischer Beurteilung, Baugrund usw. haben sich gegenüber dem Stand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht verändert. Auf die zum rechtsverbindlichen B-Plan vorliegende Begründung wird diesbezüglich verwiesen.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

Die B-Plan-Änderung betrifft die Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll sparsam sein, aber die Zufahrt zu den zukünftigen Baugrundstücken ausreichend sichern.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war bereits die Einfahrt in das Plangebiet vom Milchweg aus und die nördliche, in Ost-West-Richtung verlaufende geplante Mischverkehrsfläche, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies war begründet in der hier bereits bestehenden öffentlichen Wegeverbindung.

Die zur inneren Erschließung des neuen Wohngebietes im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten privaten Anliegerstraßen sind im Entwurf des geänderten B-Planes jetzt ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ festgesetzt. Es bleibt beim geplanten Ausbau als Mischverkehrsfläche, allerdings soll die

Straße als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden und nicht in das Gemeinschaftseigentum der zukünftigen Anlieger übergehen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden somit lediglich die Festsetzungen zur Verkehrserschließung teilweise geändert durch Änderung der vormals als „private Anliegerstraße“ festgesetzten Verkehrsfläche in „öffentliche Anliegerstraße“. Durch die mittlerweile bereits bekannte Parzellierungsplanung für die zukünftige Wohngebietsfläche ergibt sich außerdem die Reduzierung der erforderlichen Länge des östlichen Stichts dieser Anliegerstraße. Daran angepasst wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber der Satzung geringfügig vergrößert im Maß der Kürzung der Länge des östlichen Stichts der nun öffentlichen Verkehrsfläche.

Es ergibt sich insgesamt eine bürgerfreundlichere Lösung für die Erschließung des Gebietes.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Stellplätzen und Nebenanlagen und Grünflächen bleiben unverändert bestehen. Im Planteil B „Textliche Festsetzungen“ wurden ebenfalls keine Änderungen vorgenommen.

5. Umweltrechtliche Belange

Bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung. Auch die Planänderung im vereinfachten Verfahren bedingt kein Erfordernis einer Umweltprüfung.

Durch die Veränderung einer privaten in eine öffentliche Verkehrsfläche werden keine umweltrechtlichen Belange berührt.

6. Finanzierung und Durchführung

Da sich das Plangebiet in städtischem Eigentum befindet, ist auch die Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke über den Fachbereich Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt vorgesehen. Die Erschließung wird in städtischer Verantwortung über das Tiefbauamt erfolgen.

Die notwendigen Mittel hierfür sind im Haushalt eingestellt.

Als bauvorbereitende Maßnahmen ist insbesondere im südlichen Plangebiet ein Bodenaustausch erforderlich sowie damit im Zusammenhang die Entfernung der Gehölze. Dieser Bodenaustausch soll durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer erst nach der Vermarktung der Bauparzellen erfolgen.

Die festgesetzten neuen Erschließungsanlagen werden durch die Landeshauptstadt Magdeburg hergestellt einschließlich der Errichtung der Gemeinschaftscarportanlage an der Sporthalle.

Neue Folgekosten für öffentliche Verkehrsflächen entstehen bei ca. 610 m² zusätzlicher Fläche mit ca. 5.800 € pro Jahr.