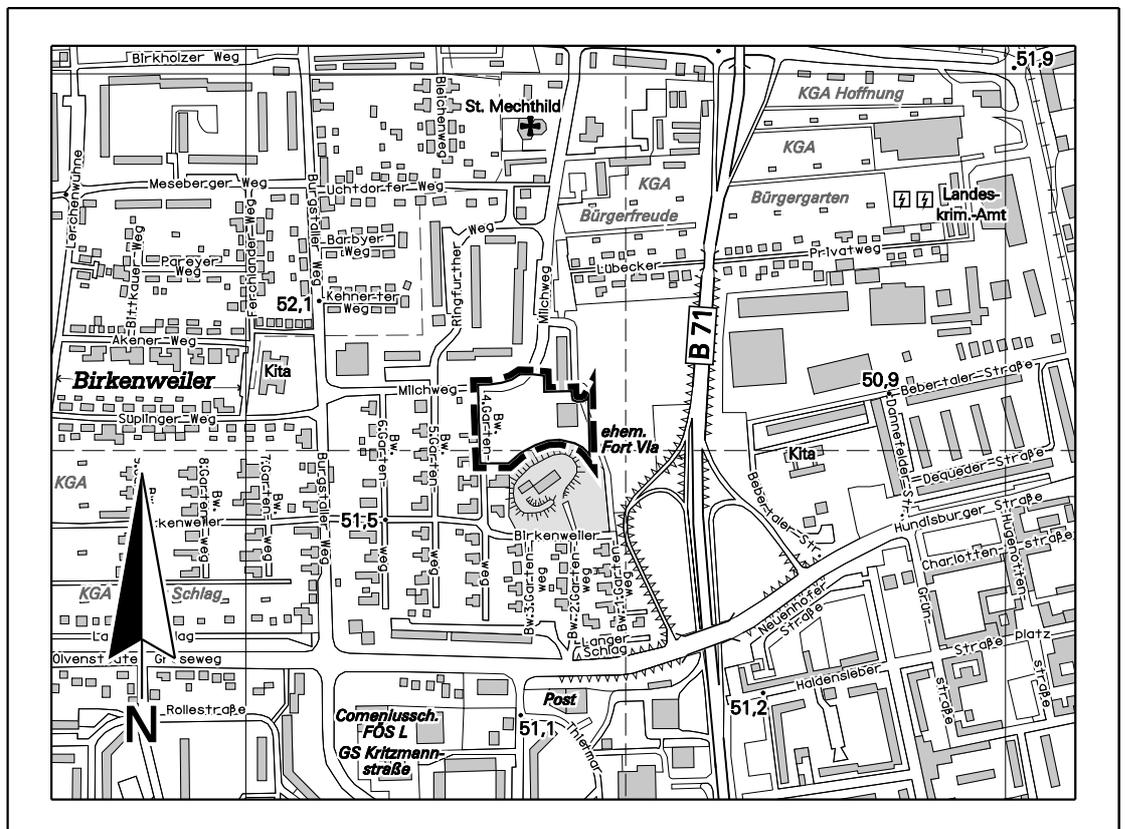




Begründung zum  
2. Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-5  
**MILCHWEG / BIRKENWEILER 4. GARTENWEG**  
Stand: Mai 2013



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 Stadtkartenauszuges: 04/2013

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
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	3
<b>2. Plangebiet</b>	<b>3</b>
2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	3
2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	3
<b>3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation</b>	<b>4</b>
<b>4. Begründung der geänderten Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>5. Umweltrechtliche Belange</b>	<b>5</b>
<b>6. Flächenübersicht</b>	<b>5</b>
<b>7. Finanzierung und Durchführung</b>	<b>6</b>

## **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.

Ebenfalls in der Realisierungsphase führten Wirtschaftlichkeitsüberlegungen dazu, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus Lärmschutzbelangen festgesetzte Gemeinschaftscarportanlage auf der Gemeinbedarfsfläche Sport nicht realisiert werden soll und eine Fläche für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage östlich der Sporthalle neu geplant wird.

### **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 und die Verlagerung der Stellplätze 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 (BGB. 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 zum Zeitpunkt der Aufstellung der Änderung des B-Planes vorgesehene Änderung einer privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche und die Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung waren von so geringem Änderungsumfang, dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen waren. Somit wurde der Planänderung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zu Grunde gelegt. Dabei sind keine frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und keine Umweltprüfung erforderlich.

Während der Entwurfsphase der Änderung kam dann als neuer zu ändernder Planinhalt die Verlagerung der Stellplätze und die damit erforderliche Geltungsbereichsänderung hinzu. Somit musste der Wechsel des Verfahrens vom vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ins beschleunigte Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen, dies wird mit dem zweiten Entwurf der Planänderung beschlossen. Eine Umweltprüfung ist damit weiterhin nicht erforderlich.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich**

Für die Bebauungsplanänderung wurden im Verlauf des Verfahrens Veränderungen des räumlichen Geltungsbereichs erforderlich. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustädter Feld, im statistischen Bezirk „Meseberger Weg/Milchweg“.

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

- im Westen: von der Westgrenze des „Birkenweiler 4. Gartenweges“ (Westgrenze des Flurstückes 10014, Flur 279) und deren nördlicher Verlängerung;
- im Norden: von der Nordgrenze des Milchweges (Flurstück 620) und der Nordgrenze des Flurstückes 610;
- im Osten: von Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 610, von der Südgrenze des Flurstückes 608 und einer Geraden, welche 15 m östlich der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 618 durch das Flurstück 611 verläuft bis zur Ostgrenze des Flurstückes 617;
- im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 611 und 618 (alles Flur 280).

Es umfasst das Grundstück der ehemaligen Grundschule, die bestehende Sporthalle und eine Grünfläche sowie angrenzende Verkehrsräume und Teile der öffentlichen Grünfläche östlich der Sporthalle. Dieser Geltungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planaufstellung festgelegt, im Änderungsverfahren erweitert und vom Stadtrat beschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 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 zum einen 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 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 Sticks dieser Anliegerstraße. Daran angepasst wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber der Satzung geringfügig vergrößert im Maß der Kürzung der Länge des östlichen Sticks der nun öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Eine zweite Änderung wurde erforderlich bezüglich der Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche Sport. Die derzeit bestehende Fahrzeugabstellung entlang des Zaunes auf der Westseite der Turnhalle führte im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf die geplante benachbarte Einfamilienhausbebauung im rechtsverbindlichen B-Plan zur Festsetzung einer Gemeinschaftscarportanlage als Lärmschutzeinrichtung. Im Zuge der Ausführungsplanung ergaben sich derart hohe Kosten für diesen Carport, dass dies im Verhältnis zu den zu vermarktenden Grundstücken aus wirtschaftlichen Aspekten unverhältnismäßig wurde.

Deshalb sollen die für die Turnhalle notwendigen Stellplätze auf die Westseite des Gebäudes verlagert werden. Dazu wird eine Geltungsbereichserweiterung erforderlich. Die Stellplätze sollen auf der derzeitigen öffentlichen Grünfläche errichtet werden. Als Ausgleich wird ein Teil des Sporthallengrundstücks entsiegelt und begrünt. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den B-Plan aufgenommen. Die im Bereich der geplanten Stellplätze auf der Grünfläche vorhandenen Gehölze, die unter die Baumschutzsatzung fallen, werden im nahen Umfeld durch Neupflanzungen ersetzt.

Für die östlich der Gemeinbedarfsfläche geplanten Eigenheimgrundstücke verbessert sich die Gesamtsituation, da nun eine Grünfläche an die zukünftig privaten Grundstücke angrenzt. Für die Turnhallennutzer entstehen keine nachteiligen Auswirkungen, da die Wege sich nicht maßgeblich verändern und die gleiche Anzahl Stellplätze ersetzt wird.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Im Planteil B „Textliche Festsetzungen“ wurden nur Änderungen vorgenommen hinsichtlich des Entfalls des Carports.

Eine weitere zusätzliche Festsetzung wurde aufgenommen bezüglich der Höhenlage der zukünftigen Baugrundstücke. Es wurde eine Obergrenze für mögliche Aufschüttungen getroffen mit 51,7 m. Dies ist begründet mit den auf einigen Parzellen erforderlichen Maßnahmen zum Bodenaustausch bzw. zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Bodens. Ziel der Festsetzung ist, dass die weitgehend ebene Geländesituation nicht wesentlich verändert wird.

## 5. Umweltrechtliche Belange

Bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung. Auch die Planänderung bedingt kein Erfordernis einer Umweltprüfung. Durch die Veränderung einer privaten in eine öffentliche Verkehrsfläche werden keine umweltrechtlichen Belange berührt. Die von der Plangebietserweiterung betroffene Grünfläche ist sehr klein. Ersatz wird geschaffen durch Entsiegelung und Begrünung eines Teils der Gemeinbedarfsfläche.

Schalltechnische Belange sind durch die Verlagerung der Stellplatzfläche nicht mehr berührt.

Im südwestlichen Plangebiet wurden bei Bodenuntersuchungen Auffüllungen angetroffen, welche einen Bodenaustausch erforderlich machen.

Im Bereich der Parzellen 4 bis 9 sind unter einer Mischbodendeckschicht von ca. 1 m Dicke Ascheablagerungen bis in Tiefenlagen von max. 3 m unter Geländeoberkante vorhanden. Bei Parzelle 3 weisen die Mischbodenauffüllungen eine Schichtdicke von ca. 2.2 m auf, Asche wurde hier nicht nachgewiesen.

Tragfähige Gründungslösungen sind hier nur über Bodenaustauschmaßnahmen oder Tiefgründungsmaßnahmen zu realisieren. Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt und können bei der Landeshauptstadt Magdeburg eingesehen werden.

## 6. Flächenübersicht

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>6.505</b>	<b>46,5</b>
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>2.695</b>	<b>19,3</b>
davon Flächen zum Anpflanzen	410	2,9
davon Fläche Ballspielfeld	260	1,9
davon Fläche Stellplätze	340	2,4
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>2.985</b>	<b>21,3</b>
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straße, Bestand	1.950	13,9
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung	815	5,8
davon öffentlicher Fuß-/Radweg, Bestand	220	1,6
<b>Fläche für Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>	<b>0,1</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>1.795</b>	<b>12,8</b>
davon Straßenbegleitgrün	210	1,5
davon Parkanlage	1.585	11,3
<b>Plangebietsfläche gesamt</b>	<b>13.995</b>	<b>100,0</b>

## **7. 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 stehend 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, ebenso die Stellplätze westlich der Sporthalle und die damit im Zusammenhang stehenden Ersatzmaßnahmen.

Neue Folgekosten für öffentliche Verkehrsflächen entstehen bei ca. 610 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche mit ca. 5.800 € pro Jahr.