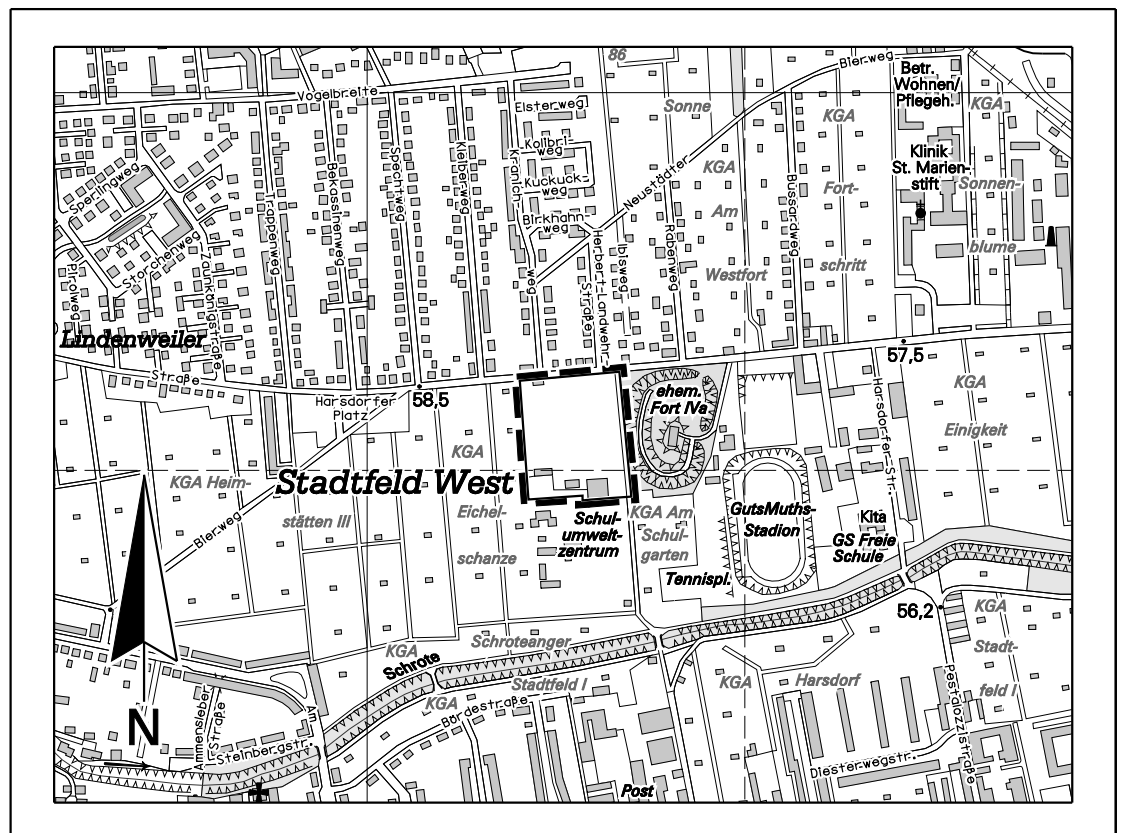


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 302-4A

HARSDORFER STRASSE 67, Teilbereich A

Stand: April 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 Stadtkartenauszeuges: 03/2013

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtfeld West. Es liegt auf der Südseite der Harsdorfer Straße, am Rand der Wohnsiedlung Lindenweiler. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 2,16 ha. Er umfasst eine Schulanlage, im Wesentlichen bestehend aus zwei mehrgeschossigen Schulgebäuden, einer Sporthalle und einem Heizhaus. Die Schulnutzung wurde mit dem Ende des Schuljahres 2006 / 2007 aufgegeben. Die Schulgebäude wurden abgebrochen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nachnutzung der Fläche für eine kleinteilige Wohnbebauung vorzubereiten.

Im Norden verläuft parallel zur Grenze des Geltungsbereichs die Harsdorfer Straße, auf deren Nordseite sich eine ausgedehnte Einfamilienhaussiedlung befindet.

Westlich des Plangebietes grenzen großflächige Kleingartenanlagen an („Eichelschanze“, „Heimstätten II“). Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein denkmalgeschütztes ehemaliges Fort (Zwischenwerk IV a), das durch das Öko-Zentrum und Institut Magdeburg Sachsen-Anhalt e. V. (ÖZIM) genutzt wird. Im Süden schließt sich an den Teilbereich A das Gelände des Schulumweltzentrums an.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Sporthalle bleibt erhalten und wird entsprechend ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über einen Straßenring, der im Bereich der ursprünglich vorhandenen Grundstückszufahrt an die Harsdorfer Straße anbindet. Nördlich der Sporthalle verläuft ein Rad- / Fußweg, der die Straße mit der an der Ostgrenze des Gebietes vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche verbindet und so kurze Wege für Fußgänger schafft.

Die Planstraße wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes, Grundstückszufahrt Schulumweltzentrum) als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Im nordöstlichen Bereich wird ein öffentlicher Parkplatz eingerichtet. Dadurch soll eine Parkmöglichkeit u. a. für die Nutzer der Sporthalle geschaffen und das Gebiet verkehrlich entlastet werden.

Der Bebauungsplan setzt maximal zweigeschossige Einzelhäuser fest, die in streifenförmig angelegten Baufeldern anzuordnen sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die Überschreitung der GRZ ist eingeschränkt. An der Ostgrenze befindet sich ein Mischwasserkanal mit einem 10 m breiten Schutzstreifen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Weiterhin verlaufen an der Nordgrenze und der Ostgrenze des Plangebietes Baumreihen, die gem. § 21 Naturschutzgesetz LSA geschützt sind und entsprechend nachrichtlich übernommen wurden.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand des „Magdeburger Modells“ bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Das Ausgleichserfordernis ist aufgrund der Vornutzung (bereits ca. 48% durch die Schulnutzung versiegelt) gering (208 Wertpunkte). Es wird in unmittelbarer räumlicher Nähe erbracht. Es wurde ein Baumkataster erstellt. Vier Bäume werden als zu erhaltende Einzelgehölze festgesetzt.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, da es sich im Näherungsbereich zum GutsMuths-Stadion befindet. Die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Die künftigen Gartenflächen sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu versehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss dort gesammelt und verwertet werden. Das Regenwasser der Straßenflächen wird in den Kanal geleitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden durchgeführt und die Stellungnahmen berücksichtigt.

Durch die Planung wird eine nicht mehr erforderliche bauliche Nutzung durch eine sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügende neue Nutzung abgelöst. Die vorhandene Infrastruktur wird genutzt. Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten werden nicht gesehen.