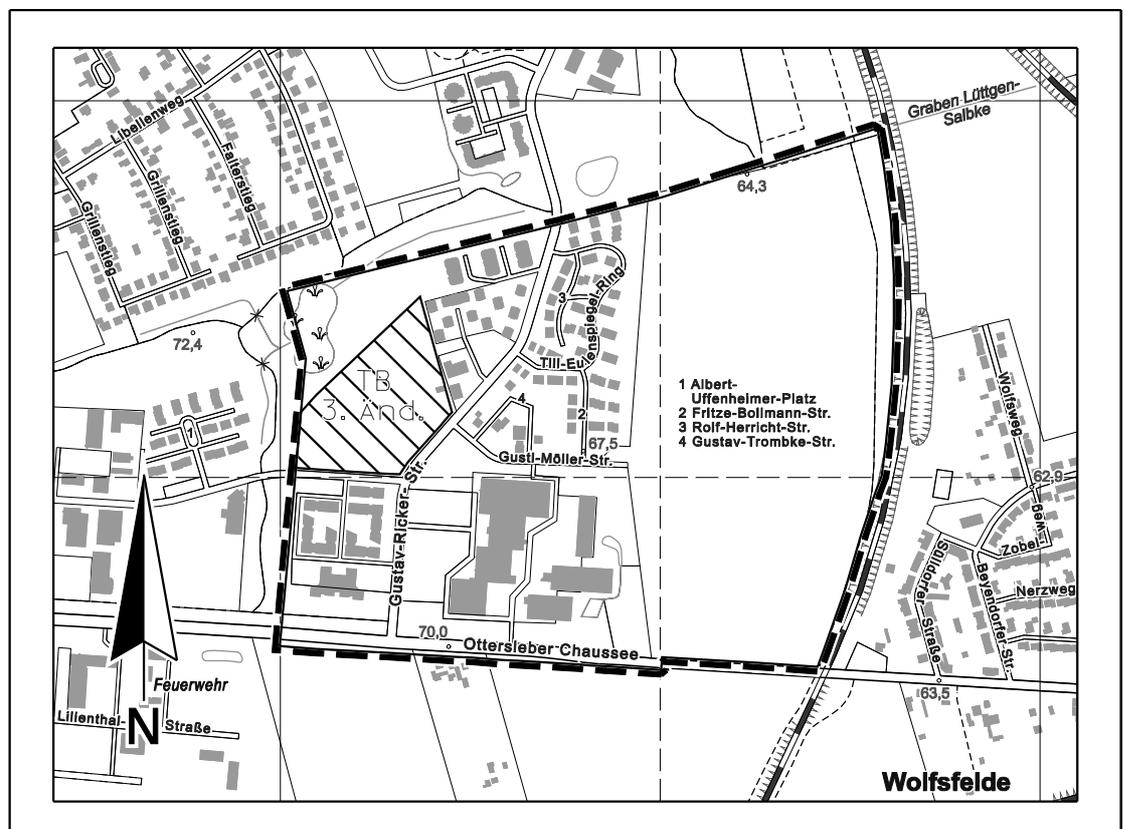




Begründung zur Satzung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 431-1A OTTERSLEBER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN

Stand: September 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: 09/2013

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1 A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“, Teilbereich A

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 431-1 A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“, Teilbereich A wurde am 09.06.2005 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Auf der Westseite der Gustav-Ricker-Straße, nördlich der Carnotstraße befindet sich ein größerer unbebauter Bereich. Die Fläche wird aus den Flurstücken 1/10 (Flur 433), 10014, 10008 und 10013 (Flur 475) gebildet und umfasst ca. 27 840 m². Sie soll, wie im Bebauungsplan festgesetzt, als Mischgebiet entwickelt werden.

Das Baugebiet wird im Süden und im Südosten von Straßenverkehrsflächen begrenzt. Es handelt sich um die Gustav-Ricker-Straße und die Carnotstraße. Beide Straßen sind vollständig ausgebaut. Sie verfügen über jeweils zwei Fahrspuren und beidseitig angeordnete Nebenanlagen (Gehwege). Im öffentlichen Straßenraum sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Im Osten grenzt die Fläche an einen mit zwei kleineren Gewerbebetrieben und einer Wohnanlage bebauten Bereich. Im Norden und Westen stößt das Gelände an großräumige öffentliche Grünflächen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss an der Nordgrenze der 3. Änderung redaktionell angepasst werden. In diesem Bereich gibt es Abweichungen zwischen den Nutzungsgrenzen des B-Plans und den Eigentumsgrenzen welche der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Die öffentliche Grünfläche (Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg) wurde bis an die Nordgrenze des Flurstücks 10014 (Flur 475) als Maßnahmefläche hergestellt und wird durch den Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg gepflegt, obwohl eine dreiecksförmige Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt ist.

Aufgrund der auf den Flurstücken 1/10 (Flur 433) und 10014 (Flur 475) geplanten Bebauung, die neben einem gewerblichen Bereich aus kleinteiligem Wohnungsbau bestehen soll, wird eine innere öffentliche Erschließung des Baugebietes erforderlich. Die Planstraße ist als Straßenring mit zwei Anbindungen an die Carnotstraße konzipiert. Die Straßenraumbreite beträgt 7,25 m. Sie gliedert sich in den 5,00 m breiten Fahrbahnbereich und einen Sicherheitsstreifen von 0,50 m in dem die Straßenbeleuchtung angeordnet wird. Hinzu kommen ein einseitig angeordneter Gehweg in einer Breite von 1,50 m und ein Sicherheitsstreifen (0,25 m). Die Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehweg erfolgt durch einen Rundbord mit 5 cm Ansicht. Die Radien sind für eine Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ausgelegt. Die Anschlüsse an die Carnotstraße werden als Einmündungen ausgebildet.

Innerhalb der Planstraße sind die für die innere Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen (Netzerweiterung). Die Verkehrsraumbreite ist dafür ausreichend bemessen. Das Schmutzwasser wird in den KS DN 700 in der Carnotstraße eingeleitet. Das auf der Straßenfläche anfallende Oberflächenwasser kann, eine Befestigung mit Pflaster vorausgesetzt, (Ared453 m²) ungedrosselt in den KR DN 400 in der Carnotstraße übernommen werden. Das auf den künftigen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss dort verbleiben. Wegen der Bodenverhältnisse ist eine

Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich. Pro Grundstück muss deshalb eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 10 m³ errichtet werden. Das Regenwasser ist darin zu sammeln und anschließend zu verwerten (Gartenbewässerung). Der Raum um die Zisterne ist für die Versickerung des Notüberlaufs mit Kies aufzufüllen. Da für die Grundstücke eine Mindestgröße (500 m² für Einzelhäuser, 350 m² für Doppelhaushälften) festgesetzt wird, stellt dieser Entsorgungspfad für das Niederschlagswasser eine vertretbare Lösung dar.

Von der Planstraße aus führt eine zwei Meter breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis an den Grünzug. Durch die Anordnung eines Gehweges soll hier den künftigen Anwohnern die Möglichkeit eröffnet werden ohne Umwege die Grünanlagen zu erreichen.

Die Baugrenzen zu der Grünfläche und zu den vorhandenen Straßen werden wie im B-Plan festgesetzt beibehalten. Zu den geplanten Verkehrsanlagen werden sie mit 3 m zur Straßenraumgrenze festgelegt.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft wurde im Rahmen des für den B-Plan 431-1 A durchgeführten Verfahrens ermittelt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Gesamtgebiet ist in sich ausgeglichen. Durch die 3. Änderung ergibt sich folgende Situation: Die Versiegelung erhöht sich durch die neu anzulegende Straße. Aus der Verkehrsbaumaßnahme resultiert ein extern zu erbringendes Ausgleichserfordernis von 297 Werteinheiten. Die 3. Änderung enthält im Planteil B eine Zuordnungsfestsetzung die regelt, dass der Ausgleich anteilig auf der „Pilotfläche Salbker See I“ erbracht wird. Die Bilanz der künftigen Baugrundstücke ist unter Ansatz der zu erbringenden, im B-Plan 431-1 A festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, in sich ausgeglichen. Die dort in § 11 festgelegte Pflanzquote kann auch auf einem Einfamilienhausgrundstück umgesetzt werden. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus ist mit 500 m² vorgegeben. Daraus resultiert eine zu erbringende Pflanzfläche von 50 m² (20 Sträucher). Weiterhin ist ein Baum zu pflanzen. Abweichend von der o. g. Festsetzung wird für den Bereich der 3. Änderung kein einheimischer Laubbaum, sondern die Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaums (mittelkronig) oder eines Obstbaums (Hochstamm) festgesetzt. Diese Gehölzarten sind besser für Wohngrundstücke geeignet.

Die 3. Änderung wird, da es sich nur um die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Gebietes handelt, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Herstellung der künftig öffentlichen Verkehrsanlage wird an einen Dritten übertragen. Es ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern / Erschließungsträgern beabsichtigt. Die fertiggestellten Anlagen werden der Landeshauptstadt Magdeburg kostenfrei übertragen.

Folgekosten

Es ergeben sich Folgekosten für öffentliche Verkehrsflächen.

| | |
|---------------------|----------------------|
| Erschließungsstraße | 3 046 m ² |
| Fuß- / Radweg | 70 m ² |

3 116 m² öffentliche Verkehrsfläche x 1,50 EUR / m² / Jahr = 4 674 EUR

Die Folgekosten betragen 4 674 EUR /Jahr.