

Landeshauptstadt Magdeburg



DS 0324/13 Anlage_2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-1

"Burchardstraße"

Stand: September 2013



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries

Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Karl-Schurz-Str. 1, 39114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus dertopographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausuges: 03/2013

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSERFORDERNIS	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	VERFAHREN	3
4.	BESTAND	3
4.1.	Lage im Stadtgebiet	3
4.2.	Natürliche Grundlagen	4
4.3.	Realnutzung	4
4.4.	Eigentumssituation	4
5.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	4
6.	PLANERISCHE AUSGANGSPOSITION	4
7.	PLANUNGSINHALT	5
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	5
7.2.	Städtebauliches Konzept	5
7.3.	Beschreibung der Festsetzungen bzw. Hinweise	6
7.3.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	6
7.3.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise</i>	6
7.3.3.	<i>Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform</i>	7
7.3.4.	<i>Verkehrsflächen, Straßenplanung und Erschließung</i>	7
7.3.5.	<i>Bodenschutz</i>	8
7.3.6.	<i>Flächenübersicht</i>	9
7.4.	Naturschutzfachliche Belange	10
7.4.1.	<i>Aufgabenstellung</i>	10
7.4.2.	<i>Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft</i>	10
7.4.3.	<i>Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Fledermäusen</i>	11
7.4.4.	<i>Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg</i>	11
7.4.5.	<i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen</i>	11

1. Planungserfordernis

Mit Schreiben vom 15.07.2013 beantragt der die URPIC-UG, Burchardstraße 22, 39114 Magdeburg die Einleitung eines Satzungsverfahrens entsprechend § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) über folgende Flurstücke:
2371/189, 2447/189 und 10537.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhausbebauung entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche ist mit der ehemaligen Cracauer Brauerei R. Sieger & Co. bebaut, welche aus ein- bis viergeschossigen Ziegelbauten bestand.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Magdeburg, Flur 793 und beinhaltet die Flurstücke

- 2371/189, 2447/189 und 10537.

3. Verfahren

Mit Schreiben vom 15.07.2013 beantragt der die URPIC-UG, Burchardstraße 22, 39114 Magdeburg die Einleitung eines Satzungsverfahrens entsprechend § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).
Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

4. Bestand

4.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Magdeburg, östlich der Alten Elbe, innerhalb des Stadtgebietes Cracau an einer Anliegerstraße, ca. 10 PKW – Minuten vom Stadtzentrum sowie ca. 11 km von der BAB A14 und der BAB A2 entfernt. Die Umgebungsbebauung besteht aus überwiegend Mehrgeschossiger- und Einfamilienhausbebauung. Im Osten grenzt eine Freifläche zur Seestraße an.

4.2. Natürliche Grundlagen

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von fast 50 m über NN als eben zu betrachten. Im Osten grenzt eine Freifläche zur Seestraße an. Hier gibt es einen Höhengsprung auf ca. 46 m über NN. Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

4.3. Realnutzung

Die mit dem Geltungsbereich überstrichenen Flächen sind versiegelt und zum großen Teil unterkellert. Das ehemalige Brauereigelände wird derzeit nicht genutzt (Industriebrache). Die aufgehenden Gebäudeteile sind zum Teil oberirdisch abgebrochen.

4.4. Eigentumssituation

Die Flächen der ehemaligen Brauerei befinden sich in privatem Eigentum des Antragstellers, der

URPIC-UG
Burchardstraße 22
39114 Magdeburg.

5. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, Vorbehalts- und Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

Ausnahme hiervon bildet ein Fledermausquartier, welches im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Befreiung der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde festgesetzt wurde und in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

6. Planerische Ausgangsposition

Die Landeshauptstadt Magdeburg gilt als Oberzentrum, welches als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln ist. Die Landeshauptstadt Magdeburg nimmt als Stadt zentralörtliche Funktionen sowie Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich wahr.

Die im Geltungsbereich überplanten Flächen ordnen sich in die gewachsene Ortslage der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtteil Cracau ein. Es wird nach Abriß der Industriebrache eine Lücke in der vorhandenen Bebauung geschlossen.

In den derzeit vorliegenden Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan) gibt es im Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen wegen raumbedeutender oder raumbeeinflussender Nutzungen.

7. Planungsinhalt

Im Folgenden werden das Ziel und die Leitvorstellung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, dargestellt.

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung der Fläche für Einfamilienhausbebauung.

7.2. Städtebauliches Konzept



Die Nutzungen orientieren sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumasse an dem vorhandenen Bedarf und der Nachfrage beim Vorhabensträger. Die mögliche Parzellierung und Erschließung ist in der Planzeichnung abgebildet.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, in einem Stadtteil, in dem bereits Wohnbau-land in entsprechender Wohnlage besteht und durch das Plangebiet sinnvoll ergänzt wird.

7.3. Beschreibung der Festsetzungen bzw. Hinweise

7.3.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet, dem Wohnen dienend, entsprechend § 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Baugebiet WR, Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO nicht zulässig, weil die Parzellierung des Geltungsbereiches aufgrund der Nachfrage von Bauwilligen auf die Entwicklung eines Wohngebietes mit ausschließlicher Einfamilienhausbebauung abzielt.

7.3.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO sowie der vorhandenen Versiegelung durch die großzügige zu erhaltene Unterkellerung der ehemaligen Brauerei. Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise angegeben.

Grundflächenzahl

Baufelder 1, 2, 5-8	GRZ	0,4
---------------------	-----	-----

[Ausnahmen von der Obergrenze entsprechend § 17 Abs. BauNVO]

Baufelder 3, 9	GRZ	0,6
Baufeld 4	GRZ	0,8

Die Überschreitung der Grundflächenzahl resultiert aus der zwingenden Nutzung der tragenden Wände der bestehenden Kellergeschosse sowie der vorhandenen Versiegelung durch dieselben.

Geschoßflächenzahl

Baufelder 1-9		1,2
---------------	--	-----

Geschossigkeit

Baufelder 1, 3-5	II + Stg (Staffelgeschoß)
Baufelder 2, 6-9	II

Das Staffelgeschoß springt gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurück und weist eine kleinere Grundfläche (max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses) auf. Es wird hier aus Gründen einer optischen Aufweitung des Straßenraums nach oben genutzt. Der Rücksprung kann als Terrasse genutzt werden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflußbeiwert von 0,40 nicht überschreiten.

Bauweise

Baufelder 1-9	ED (Einzel- und Doppelhäuser)
---------------	-------------------------------

7.3.3. Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform

In allen mit einem Staffelgeschoß festgesetzten Baufeldern (Baufeld 1, 3-5) sowie im Baufeld 2 sollen aufgrund der Nachfrage und der benachbarten westlichen Bebauung als Vorgabe alle Dächer als Flachdächer ausgebildet werden, um ein einheitliches Stil- und Gestaltungsbild zu erreichen.

7.3.4. Verkehrsflächen, Straßenplanung und Erschließung

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Burchardstraße. Die Zu- und Abfahrt werden durch vorhandene bzw. in Bau befindliche Grundstücke begrenzt. Aufgrund der Breiten von min. 3,83 m und 4,20 m soll hier eine Einbahnstraßenregelung erfolgen. Die Mindestbreite (Lichtraum) für das Befahren mit Müllfahrzeugen ist somit gegeben. Die zukünftig öffentliche Mischverkehrsfläche soll darüber hinaus als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine dreireihige Gosse und Abläufe in einen Regenwasserkanal verbracht; das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken wird daselbst rückgehalten und genutzt oder versickern.

Der Anschluß des Regenwasserkanales an den Mischwasserkanal erfolgt über einen Anschlußschacht in die öffentliche Niederschlagsentwässerung. Es ist von einer reduzierten Abgabe des Regenwassers auszugehen, so daß eine Rückhaltung vorzusehen ist.

Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll daselbst versickert oder in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Aufgrund ungünstiger hydrogeologischer Bedingungen und der unterirdischen Keller wird eine Baugrunduntersuchung für die Einzelstandorte und –vorhaben empfohlen.

Die Qualitäten und Randbedingungen der versorgungstechnischen Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation sowie der Löschwasserversorgung werden im

Rahmen des Verfahrens und der Erschließungsplanung eruiert und die entsprechenden Verträge bzw. Angebote zur Erschließung erarbeitet.

Trinkwasser- / Feuerlöschwasser- / Stromversorgung – SWM

Die Trink-, Feuerlöschwasser- und Stromversorgung werden durch eine Heranführung aus der Burchardstraße gesichert.

Gasversorgung

Für den Planungsbereich wird die Notwendigkeit einer Gasversorgung eruiert.

Die einzelnen Grundstücke des Wohngebietes können durch die Höherdimensionierung der elektrischen Anlagen des regionalen Versorgers mit regenerativen Energiequellen (z.B. Wärmepumpen) versorgt werden und damit die Forderung hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien entsprechend dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeG) erfüllen.

Abwasserentsorgung – AGM

Das Schmutzwasser der zu erschließenden Grundstücke muß zum Mischwasserkanal DN 400 in der Burchardstraße abgeleitet werden.

Das Regenwasser von der Erschließungsstraße muß ebenfalls zum Mischwasserkanal DN 400 abgeleitet werden. Es ist von einer reduzierten Abgabe des Regenwassers in den Mischwasserkanal auszugehen, so daß eine Rückhaltung vorzusehen ist.

Das Regenwasser der Privatgrundstücke muß auf diesen lokal gespeichert, versickert oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Telekommunikation – Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen in der Burchardstraße dienen zurzeit der Versorgung der vorhandenen Bebauung im Umfeld und sind weiter auszubauen.

Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Eigentümer verbringen die Abfallbehälter an die öffentliche, neu zu errichtende Erschließungsstraße um den Abfall zu entsorgen.

Die Breite der Mischverkehrsfläche vor den zu erschließenden Grundstücken von 5,80 m (4,00 m in der privaten Zufahrtstraße) ist ausreichend, um eine Behinderung der Verkehrsteilnehmer durch das Abstellen von Abfallbehältern an den Entsorgungstagen auszuschließen. Aufgrund der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im gesamten Erschließungsgebiet sind Parkflächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen, so daß auch durch diesen keine Einschränkungen zu erwarten sind.

7.3.5. Bodenschutz

Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht erfolgt. Im B-Plan-Gebiet ist Wohnbebauung zulässig, welche unter die o.g. Anlagen fallen.

Die zuständige Behörde kann die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

7.3.6. Flächenübersicht

Entsprechend Bebauungskonzept ergibt sich nachfolgende Flächenausweisung der beplanten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA):

1. Plangebiet	100 %	11.887 m²
2. Allgemeines Wohngebiet	87 %	10.390 m²
3. Öffentliche Verkehrsfläche	12 %	1.387 m²
4. Private Verkehrsfläche	1 %	110 m²

7.4. Naturschutzfachliche Belange

7.4.1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach §4 (1) BauGB wurden gemeinsam mit dem Vorhabenträger und dem Umweltamt der Landeshauptstadt (LHS) Magdeburg die Vorgehensweise bezüglich naturschutzfachlicher Belange abgestimmt, wobei als Ergebnis im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet wird, dennoch folgende Aspekte zu berücksichtigen sind:

A - Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Ableitung von Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,

B - Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Fledermäusen

Berücksichtigung der Auswirkungen des Plans auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung sowie ggf. Ableitung von Maßnahmen,

C - Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg

Berücksichtigung der Auswirkungen des Plans sowie ggf. Ableitung von Maßnahmen durch Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

7.4.2. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Es ist **kein Grünbestand** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden und zu berücksichtigen. Die nachfolgende Beurteilung der Auswirkungen des B-Planes auf die einzelnen Schutzgüter basiert auf den Ergebnissen der vorangegangenen Abstimmungen mit den verantwortlichen Behörden.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 - 0,8 im B-Plangebiet ergibt sich bei Ausnutzung der Möglichkeiten eine durch Bebauung und die zur Erschließung notwendigen Verkehrsfläche in der Summe eine versiegelte Fläche, welche sich geringer als derzeit durch die Brauerei versiegelte Fläche darstellt.

Plangebiet	100 %	11.887 m ²	
Versiegelte Fläche	52 %	6.127 m ²	
Wohngebiet		4.630 m ²	
Verkehrsfläche		1.497 m ²	
entstehendes Gartenland	48 %	5760 m²	[Entsiegelung]

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass Wirkungen des Vorhabens über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Es sind Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf privaten Flächen festgesetzt.

7.4.3. *Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Fledermäusen*

Mit dem Abriß von Gebäudeteilen der ehemaligen Brauerei wurden Wohnstätten von Fledermäusen, hier Winterquartiere im Kellerraum zwischen den beiden Schornsteinen beseitigt.

Dieser Wohnstättenverlust für die Fledermause ist grundsätzlich zu ersetzen. Entsprechend artenschutzrechtlicher Befreiung durch die Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 29.04.2013 ist ein Fledermausersatzquartier auf dem Grundstück zu errichten (siehe Planzeichnung zwischen Baufeld 4 und 5). Der vorhandene Kellerraum wird erhalten und die Flugöffnungen im Umkreis von mindestens 1 m von Bebauung freigehalten.

7.4.4. *Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg*

Als verbotene Handlungen gemäß §4 der Baumschutzsatzung, die bei der Erschließung zur Umsetzung des B-Planes erforderlich werden, zählen im Wesentlichen alle Fäll- und Rodungsarbeiten. Basierend auf der Vermessung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm unterlagen im Plangebiet 18 Bäume dem Schutz der Baumschutzsatzung v. 06.02.2009:

- 17 Laubbäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr sowie
- 1 Ahorn mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm.

Für diese Bäume war die Fällung nicht zu vermeiden, da die Standorte (Grenznähe, in Gebäudeteilen etc.) und Arten für den Zweck der Wohnbebauung und der erforderlichen Erschließungsanlagen nicht geeignet erschienen. Die Bäume ließen sich nicht mit den Zielen des B-Planes übereinbringen, so dass Ersatzpflanzungen für die vorhabensbedingten Fällungen für Bäume nach Baumschutzsatzung erforderlich sind.

Entsprechend Fällgenehmigung der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 31.01.2013 sind hierfür 8 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, mehrfach verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

7.4.5. *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen*

Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. den Menschen dienen folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen:

- sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Bodenflächen (GF=0,4), außer nutzbare Unterkellerungen
- Reduzierung der Baustelleneinrichtungen auf ein Mindestmaß,
- Durchführung einer Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten,
- Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.