Landeshauptstadt Magdeburg

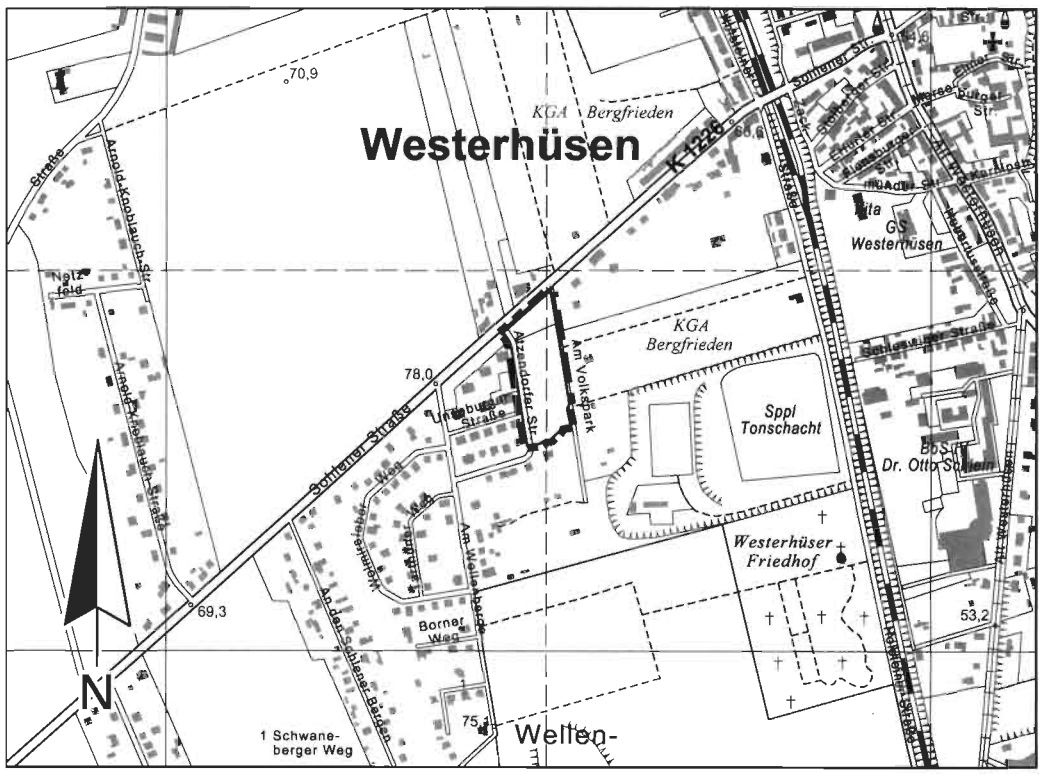
DS0026/14 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 489-2

AM VOLKSPARK

Stand: Januar 2014



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2014

Planverfasser:

Fischer

Ingenieurbüro für Bauwesen

Jahnring 51

39 104 Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**

   Rechtsgrundlage
   Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB
   Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung
   Eigentumsverhältnisse
   Verfahrensablauf

2. **Plangebiet**

   Lage und Größe
   Räumlicher Geltungsbereich
   Zustand des Plangebietes

3. **Rahmenbedingungen**

   Umweltbelange
   Altlasten
   Verkehrserschließung
   Ver- und Entsorgung

4. **Städtebauliche Ziele und Begründung der Festsetzungen**

   Grundkonzept
   Art der baulichen Nutzung
   Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5. **Baugrund / Denkmalpflege**

6. **Auswirkungen der Planung**

   Durchführung

1. Allgemeines

Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund §§ 1-4 und 8-13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt, BGBl.I.S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 GG zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBL.IS.1548) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB

Bei diesem Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, d.h. es werden Flächen wieder nutzbar gemacht bzw. nachverdichtet. Die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² wird mit dem Geltungsbereich von 10.500 m² nicht erreicht.
Daher wird der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.3, § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs für die Dauer eines Monats stattfinden.
Die Beteiligung der Behörden erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB entfällt wegen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB.

Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr.489-2 „Am Volkspark“ soll der Bereich zwischen einer Ein- bis Zweifamilienhaussiedlung und einem größeren Kleingartenkomplex einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.
Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen Wohnhäuser zu errichten.
Durch den Bebauungsplan soll das gesamte Siedlungsgebiet ergänzt bzw. vervollständigt werden. Dadurch ergibt sich eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist privates Grundeigentum. Die Erschließung des Baugebietes und der Verkauf der Bauparzellen erfolgt durch den Vorhabenträger „Brase, Schrottge & Weichelt Grundstücks-GbR“.

Verfahrensablauf

Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadt Magdeburg vom 04.07.2013 zum Bebauungsplan Nr.489-2 "Am Volkspark", wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ aus (10.Änderung F-Plan, wirksam seit 06.07.12). Der B-Plan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

2. Plangebiet

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt, im Stadtgebiet Westerhüsen.

Das Gebiet grenzt nach Norden an die Sohlener Straße mit kleineren Gewerbebetrieben und Wohnhäusern. Ansonsten wird es umgeben von einer größeren Kleingartenanlage im Osten und einem Wohngebiet im Westen, bestehend aus Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken der Flur 486 umgrenzt

-im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1041/27

-im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1041/27, 1041/30, 1041/33, 1041/32, 1041/35, 1043 und 1044

-im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1044, 1046 und 10139 (teilweise)

-im Süden: durch die Böschung im nördlichen Bereich des Flurstücks 10139

Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist eine unbebaute Fläche in deren Mitte sich einige Gehölze angesiedelt haben. Diese Flächen zeichnen sich durch kleinere Büsche und Baumgruppen aus. Die Gehölze / Sträucher sind teilweise sehr verwuchert, ungepflegt, gebrochen und schon teilweise abgestorben. Erhaltenswerte Bäume an der östlichen und südlichen Seite des Geltungsbereiches werden durch einen 10,0 m breiten Grünstreifen zum Erhalt der Bepflanzungen festgesetzt.
Das Plangelände hat eine Höhenlage von ca. 78m über NHN und weist einige Böschungen auf. Ansonsten ist es weitestgehend vegetationsfrei.

3. Rahmenbedingungen

Umweltbelange

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB 2007 findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.
Unabhängig davon werden Festsetzungen zur Bepflanzung aufgenommen, die geeignet sind Ausgleichsfunktionen zu übernehmen. So sollen die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenanteil bepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Innerhalb des Baugebietes sind die Grundstückseigentümer verpflichtet je 150m² neuversiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Obsthochstamm oder standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Des Weiteren ist an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 10,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die sich in dem Streifen befindlichen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.
Die Sträucher müssen auf mindestens 30 % der Fläche eine Heckenstruktur bilden, die mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Die Arten richten sich nach der beigefügten Artenliste.
Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung Folgende Gehölzarten bieten sich für Flurgehölz- und Gewässerbepflanzungen in Magdeburg an. Die Liste enthält ausschließlich autochthone Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation ausgewählt wurden. Zur Erhaltung einheimischer, pflanzlicher Genressourcen sollte das Pflanzmaterial möglichst von Betrieben bezogen werden, die nachweislich einheimische Provenienzen ziehen.
Sträucher:

Feldahorn (Acer campestre)
Holzbirne (Pirus communis)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna und C. oxyacantha)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Sofern sich innerhalb des Grünstreifens nicht mindestens 1 standortgerechter Laubbaum, (jedoch kein Obstbaum) befindet, ist dieser durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer nachzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen, in Verbindung mit den Vorgaben zur Bepflanzung der künftigen Hausgärten, sind geeignet die Betroffenheit der Schutzgüter zu begrenzen.

In den Baufeldern der zukünftigen Baugrundstücke ist es den Bauherren möglich, regenerative Energien zu nutzen.

Altlasten

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) angetroffen werden, die bisher nicht bekannt sind.
Tritt ein derartiger Fall ein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren und nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. Untersuchungen zur Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene westlich verlaufende Atzendorfer Straße und die ebenfalls vorhandene nördlich verlaufende Sohlener Straße. Die Zufahrten der neuen parzellierten Grundstücke werden an diese Straße in einer maximalen Breite von 3 m geführt.
Die zukünftigen Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß eine maximale Anzahl von Doppelzufahrten entsteht.

Ver- und Entsorgung

Entsprechend den Auszügen aus dem Bestandskartenwerk der Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM), liegen in den Straßen „Sohlener Straße“ bzw. „Atzendorfer Straße“ nachfolgende Ver - und Entsorgungsmedien an:

Schmutzwasserkanalisation	Schmutzwasserkanal DN 250
Trinkwasser	OD 160 PE / DN 200 GG
Gas	OD 110 PE
Strom	1 kV Kabelsystem

Elektrizitätsversorgung
Das Bebauungsplangebiet kann sowohl in der Sohlener Str. als auch in der Atzendorfer Str. über ein 1 kV-Kabel versorgt werden.

Wasserversorgung
In der angrenzenden Atzendorfer Straße und Sohlener Str. des geplanten Wohngebietes befinden sich Trinkwasserleitungen, die das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen können. Hierüber sind Anschlüsse zur Trinkwasserversorgung möglich.
Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einem Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene Unterflurhydranten.

Gasversorgung
In den angrenzenden Straßen des geplanten Wohngebietes (Sohlener Str. und Atzendorfer Str.) befinden sich Gasniederdruckleitungen. Über dieses Netz kann bei Bedarf jedes Wohnhaus versorgt werden.

Abwasserentsorgung
In der Atzendorfer Straße und auch Sohlener Straße steht ein Schmutzwasserkanal zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Wohngebiet zur Verfügung. Die Anbindung erfolgt je parzelliertes Baugrundstück zum Schmutzwasserkanal.

Fernmeldenetz
Für das Baugebiet ist ein Netzausbau der Telekommunikation erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet werden der „Telekom AG“ so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen der zukünftigen Wohnhäuser sowie deren Nebenanlagen und Garagen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen.
Maßnahmen zum Niederschlagswasserabfluss:

- Mulden-Rigolen-Systeme in der Kombination aus Versickerung und Speicherung
- Nutzung des Regenwassers für gärtnerische Zwecke
- Begrünung von Dachflächen
- Durchlässige Gestaltung von Parkflächen und Wegen
- Regenwasserrückhaltung

4. Städtebauliche Ziele und Begründung der Festsetzungen

Grundkonzept

Das brachliegende Plangebiet soll zukünftig für den individuellen Wohnungsbau genutzt werden. Die Entwicklung des Plangebiets zum Einzel- bzw. Doppelhaus-Standort orientiert sich am direkt westlich anschließenden Wohnquartier an der Atzendorfer Straße.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Durch die unter § 4 Abs. 3 Nr.4-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können *(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)*, sind am Standort ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf 25 vom Hundert begrenzt. Dadurch kann ein Baugrundstück nur bis zu 50% seiner Fläche bebaut und versiegelt werden, sodass ein relativ hoher Grünanteil bei der Neubebauung erhalten bleibt. Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.
Im Plangebiet ist eine offene Bebauung (BauNVO § 22, Abs.2) zulässig. Diese Bauweise entspricht der Bebauung in den benachbarten Siedlungsteilen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der maximal zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit wurde im Hinblick auf die vorhandene Bebauung im Umfeld gewählt.

Das Bebauungsgebiet wird über Baulinien und Baugrenzen strukturiert.
Entlang der Atzendorfer Straße verläuft eine Baulinie mit einem Mindestabstand zur Atzendorfer Straße von 5,00 m, an der sich ein 20,00 m breites Baufeld anschließt. Die Baulinie nimmt die typische Anordnung im vorhandenen Wohnumfeld der Unseburger Straße und Atzendorfer Straße auf. Durch das eingeschränkte Baufeld wird ein großzügiger Abstand zwischen der zukünftigen Bebauung und der sich östlich angrenzenden Kleingartensparte sichergestellt. Damit wird ein fließender Übergang zwischen den beiden Nutzungsarten erreicht.
Entlang der Sohlener Straße wurde auf eine Baulinie und eine Baufeldtiefe verzichtet, da die unmittelbare Umgebung nicht einheitlich strukturiert ist. Hier sind Baugrenzen angeordnet, die 3,0 m vom Geltungsbereich entfernt sind und somit eine flexible Aufteilung sowie Schaffung individueller Freiräume einräumt.

5. Baugrund / Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) angetroffen werden, die bisher nicht bekannt sind.
Tritt ein derartiger Fall ein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren und nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. Untersuchungen zur Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

Archäologische Funde oder Befunde sind im geplanten Gebiet nicht bekannt. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Grabungsstützpunkt Heyrothsberge
Berliner Str. 25
39175 Heyrothsberge Tel.: 039292/699824
Mobil: 0172/3296150

Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz trägt die Schaffung von neuem Wohneigentum in einer gewachsenen Struktur Rechnung.

Auswirkungen entstehen nur für die unmittelbaren Nachbargrundstücke. Nach Genehmigung des Bebauungsplans, ist dort eine offene Bebauung möglich. Dadurch ergibt sich eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung. Da die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung jedoch nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinausgeht, wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Wohnbebauung, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich mittig einer bebauten Stadtlage mit vorhandener Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.
Auswirkungen gibt es durch die zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden, durch die Verkehrs- und Bauflächen.

Durchführung

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke werden durch die „Brase, Schrottge & Weichelt Grundstücks-GbR“ vorgenommen.

aufgestellt: im Januar 2014