Landeshauptstadt Magdeburg

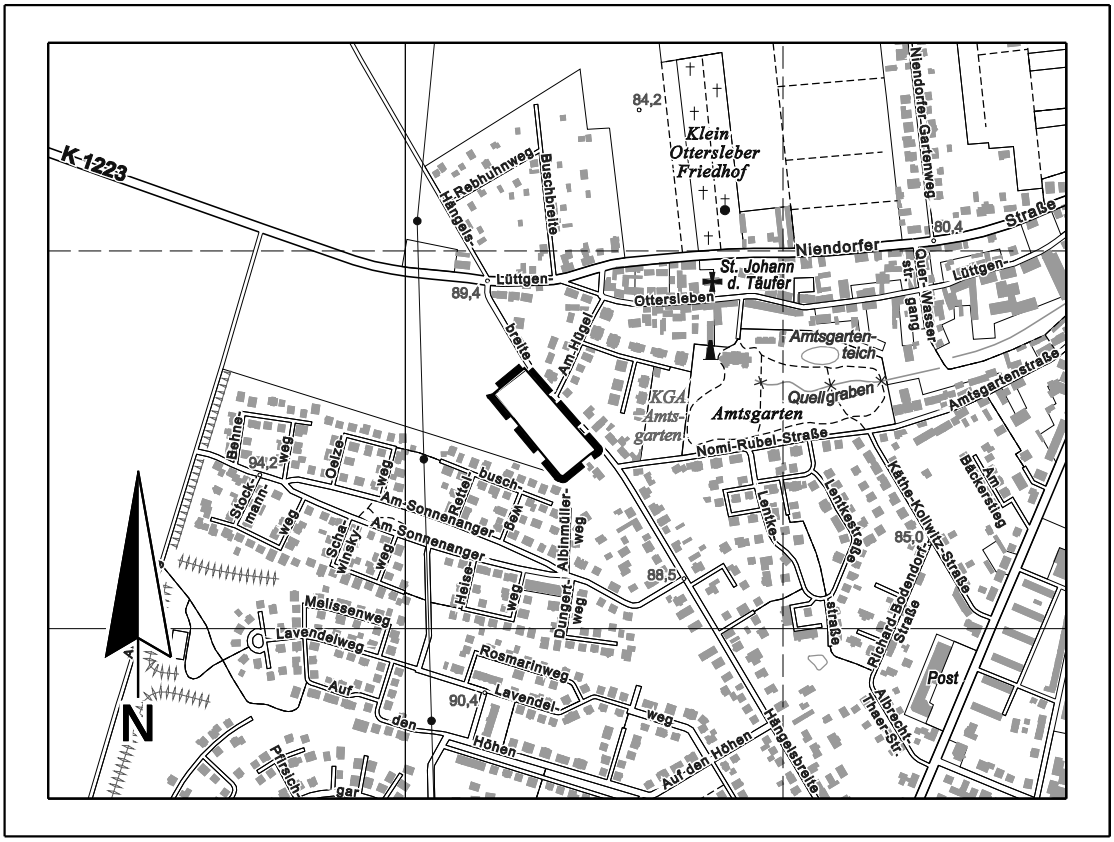
DS0269/14 Anlage 4

Stadtplanungsamt Magdeburg

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 355-4

HÄNGELSBREITE

Stand: Juli 2014



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2013

Planverfasser:

CEM Projektmanagement GmbH

Hohe Wiese 30

39 110 Magdeburg

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Ottersleben. Die ca. 7 800 m² große Fläche liegt auf der Westseite der Straße Hängelsbreite. Südlich davon erstreckt sich bis zur Königstraße ein großflächiges Wohngebiet. Es wurde über mehrere Bebauungsplanverfahren entwickelt und ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Auch östlich der Hängelsbreite dominiert diese Bauform. Nördlich und westlich des Standorts liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Bebauungsplangebiet gehörte zum ehemaligen Wasserwerk Südwest und war bis auf drei inzwischen verfüllte Brunnenanlagen unbebaut. Das Gelände ist an drei Seiten von einer Ligusterhecke umschlossen, die ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt (GB 217 Ligusterhecke an der Hängelsbreite).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) wird von Baugrenzen umschlossen und erstreckt sich streifenförmig mit einer Tiefe von 18 m parallel zur Hängelsbreite. Es werden Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Begrenzung der Firsthöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und kann durch Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen überschritten werden. Damit können höchstens 45 % des Bemessungsgrundstücks bebaut und versiegelt werden. Die Grundstücksgröße der geplanten sieben Bauparzellen weicht von der tatsächlich baulich nutzbaren Fläche (Bemessungsgrundstück) erheblich ab, da das anteilig den Grundstücken zugeordnete Biotop als private Grünfläche festgesetzt wird. Dadurch ergibt sich eine den konkreten Standortbedingungen (Lage am Ortsrand und innerhalb einer Biotopfläche) angepasste kleinteilige, wenig verdichtete Bebauung. Das Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken verbleiben. Aufgrund der Größe und es hohen Anteils an bepflanzten Flächen innerhalb der Grundstücke ist dieser Entsorgungsweg trotz der Bodenverhältnisse realistisch. Außerdem sind Pflasterflächen versickerungsfähig zu gestalten um das Aufkommen an Niederschlagswasser zu verringern.

Der Bebauungsplan setzt zwingend einen Eingriff in die Heckenstruktur durch die Schaffung von Zufahrten zu den künftigen Baugrundstücken voraus. Dieser Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops dar und ist gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) verboten. Ausnahmen von diesem Verbot können auf Antrag zugelassen werden, wenn die zu erwartende Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann. Entsprechend der für diesen Fall gesetzlich festgelegten Verfahrensweise wurde bereits vor dem Beginn des Bauleitplanverfahrens bei der zuständigen Behörde ein Ausnahmeantrag gestellt und der Nachweis der Ausgleichbarkeit des Eingriffs vor Ort erbracht.

Die Biotopfläche sowie der zusätzlich für den Ausgleich erforderliche Geländestreifen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als private Grünfläche / Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche abschnittsweise unterschiedlichen Umbau – und Pflanzmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Zur Umsetzung und Sicherung der Maßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Erschließungsbauträger abgeschlossen.

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.

Als einzige Alternative zu der vorliegenden Planung wäre die Beibehaltung der Situation vor Planungsbeginn (Null-Variante) zu sehen. Die Herstellung von Baurecht für die Fläche stellt eine Ergänzung der vorhandenen Baustruktur unter Nutzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen dar. Der Bestand und die Wertigkeit des Biotops werden durch die mit der Nutzungsänderung verbundenen Umbau- und Pflegemaßnahmen nachhaltig gesichert.