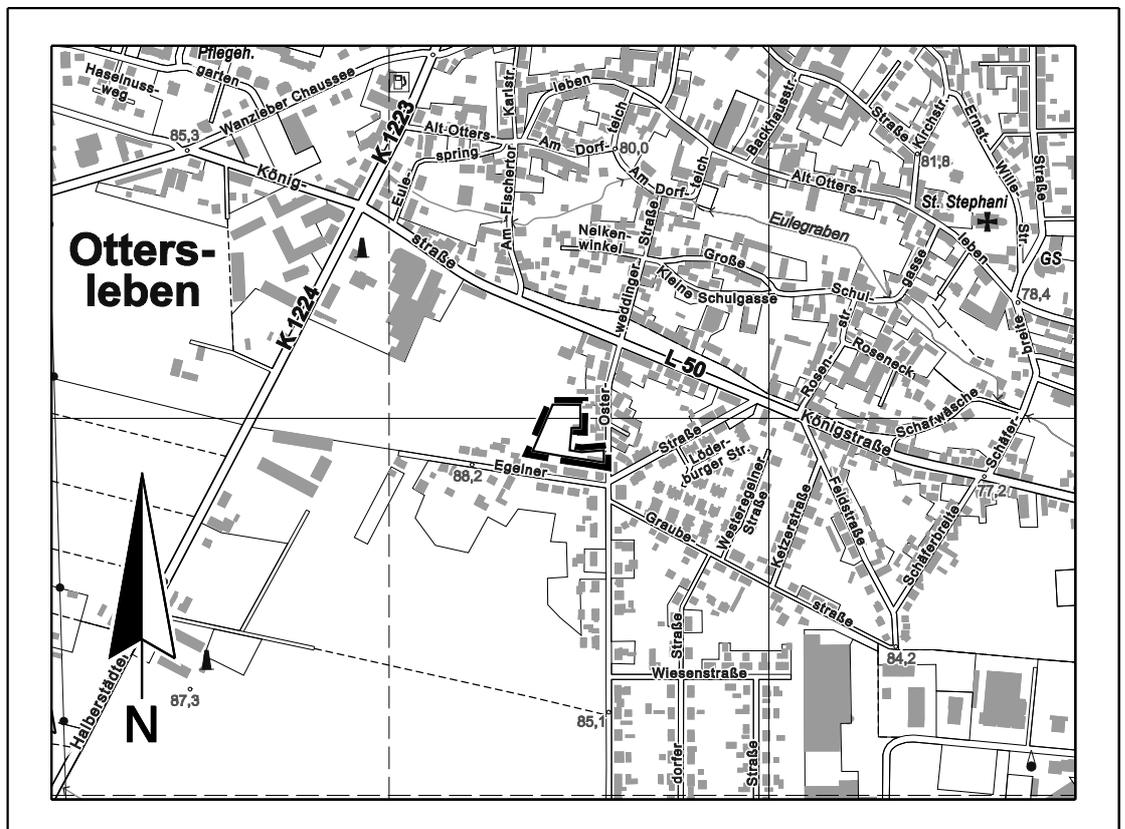




## Begründung zur Satzung des Bebauungsplan Nr. 349-4

### OSTERWEDDINGER STRASSE 30

Stand: November 2014



Planverfasser:

DAI-Consult GmbH

Architekten + Ingenieure

Regierungsstraße 13

39104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2014

**Begründung zur Satzung**  
**Bebauungsplan Nr. 349-4**  
**OSTERWEDDINGER STRASSE 30**  
in Magdeburg

**Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass und Planungsziel
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
3. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand
4. Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung
5. Erschließung
6. Beschreibung des Planungskonzeptes
7. Begründung der Festsetzungen
8. Auswirkung des Bebauungsplanes
9. Durchführung
10. Flächenbilanz

## 1. Planungsanlass und Planungsziel

2011 wurde bei der Verwaltung ein Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Grundstück Osterweddingener Straße 30 (Flur 614, Flurstück 6), Gemarkung Magdeburg in Magdeburg betreffend eingereicht. Der künftige Vorhabenträger beabsichtigte auf dem ca. 4 300 m<sup>2</sup> großen Flurstück zusätzlich zu dem straßenbegleitend vorhandenen Wohngebäude drei weitere Einfamilienhäuser zu errichten. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) muss die Gemeinde über einen solchen Antrag entscheiden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 über den Antrag entschieden und beschloss einstimmig das Satzungsverfahren einzuleiten (Beschluss-Nr. 1137-42(V)11).

Aus privatrechtlichen Gründen wurde das geplante Vorhaben aufgegeben. Das Grundstück wurde geteilt. Aus dem Flurstück 6 (alt) entstanden die Flurstücke 10104 und 10105 (Flur 614). Das Flurstück 10104 mit einer Fläche von 1353,9 m<sup>2</sup> umfasst das Wohnhaus Osterweddingener Straße 30 einschließlich der an der Nordgrenze vorhandenen Nebenanlagen. Das Flurstück 10105 ist 3 350 m<sup>2</sup> groß und erstreckt sich westlich und südlich des Flurstücks 10104. Es ist bis auf ein größeres Nebengebäude im Südosten unbebaut. Dadurch ändert sich der ursprünglich festgelegte Geltungsbereich. Das Plangebiet beinhaltet nunmehr nur noch den überwiegenden Teil des Flurstücks 10105 (Flur 605) und wird wie unter Punkt 2 beschrieben umgrenzt.

Hinweis:

Die Ostgrenze des Plangebietes wird durch die Westgrenze der Osterweddingener Straße (Hinterkante Gehbahn) definiert. Die Geltungsbereichsgrenze ist in diesem Bereich nicht mit der Grenze des Flurstücks 10105 (Flur 605) identisch. Ein ca. 0,50 m breiter Streifen des Flurstücks gehört zur öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Osterweddingener Straße.

Da mit der Schaffung des Bauplanungsrechts für das Flurstück 10105 kein konkretes Vorhaben mehr verbunden ist, sondern eine individuelle, abschnittsweise Bebauung geplant wird, findet eine Verfahrensänderung statt. Es wird nunmehr ein Bebauungsplan (der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend Beschlusslage) erstellt.

## 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet und benachbarte Grundstücke befinden sich alle innerhalb Flur 614. Das Grundstück wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 9 (Flur 614), die Westgrenze des Flurstücks 8 (Flur 614) und die West- und die Südgrenze des Flurstücks 7 (Flur 614),
- im Osten durch die Westgrenze der Osterweddingener Straße,
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 5, 4, 10092, 10091, 2 und 1 (alle Flur 614),
- im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 65/7 (Flur 615), 10356 und 10354 (Flur 615).

### **3. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand**

Das Flurstück liegt innerhalb der Stadtgrenze. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsziel ist die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung.

Das Gelände ist eine ehemalige Gartenfläche einer stillgelegten Gärtnerei, im Randbereich zur Osterweddinger Straße mit einer Garagenanlage bebaut. Die Osterweddinger Straße gehört zum unbepflanzten Innenbereich. Die Westseite ist mit Wohngebäuden bebaut die unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum errichtet wurden. Prägend für diesen Bereich, die sogenannte nähere Umgebung des Planstandorts, ist die Grundstücksgliederung in eine (straßenbegleitende) Hauptnutzung (Wohngebäude) und den Hof- und Gartenbereich mit unterschiedlichen Nebenanlagen. Die Anordnung einer „zweiten Baureihe“ ist somit bei Anwendung des § 34 BauGB nicht zulässig. Baurecht für die geplante Bebauung im Hinterland muss deshalb zwingend über ein Bauleitplanverfahren hergestellt werden.

### **4. Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Rand der Landeshauptstadt Magdeburg im Ortsteil Ottersleben. Das Umfeld ist mit Wohngebäuden bebaut. Die Osterweddinger und die Egelner Straße weisen eine historisch gewachsene straßenbegleitende, teilweise noch dörflich geprägte Bebauung auf. Im Westen grenzt das Plangebiet an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 349-3.1 „Königstraße“. Das Gebiet befindet sich in der Realisierungsphase. Es ist als Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung konzipiert. Das Vorhaben fügt sich somit in die beschriebene Umgebung durch eine Beschränkung des baulich nutzbaren Bereiches und die Aufnahme der vorhandenen Maßstäblichkeit ein.

Das Geländeprofil gestaltet sich im Bereich des Grundstückes nur schwach bewegt. Es kann als flach bezeichnet werden.

Das Gelände befindet sich nicht im Hochwasser gefährdeten Bereich.

Konfliktpotentiale aus schalltechnischer Sicht sind nicht festgestellt.

### **5. Erschließung**

#### 5.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Osterweddinger Straße. Zur geordneten Verkehrserschließung des Vorhabens sind keine Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Lediglich die vorhandene Grundstückseinfahrt ist herzurichten. Sie muss den Anforderungen der Feuerwehr entsprechend ausgebaut werden (s. 5.3). Die Erschließung der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück erfolgt über eine Privatstraße.

Über die Osterweddinger Straße ist an der Königsstraße eine Bushaltestelle der MVB zu erreichen.

#### 5.2 Ver.- und Entsorgung

##### **Gasversorgung**

In der Osterweddinger Straße liegt die Niederdruck-Gasleitung OD225 PE. Die Versorgung mit Gas ist somit technisch möglich.

### **Wasserversorgung**

Im östlichen Straßenbereich der Osterweddinger Straße liegt die Versorgungsleitung Wasser DN 150 AZ. Das Plangebiet kann durch einen Anschluss an diese Leitung wassertechnisch versorgt werden.

Der Löschwasserbedarf beträgt entsprechend Vorgabe der Feuerwehr 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.

Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 3,6 bar; dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 122 m NHN 1992.

### **Elektroversorgung**

Die Versorgung mit Strom ist über die Osterweddinger Straße durch den Netzbetreiber SWM Netze GmbH sichergestellt.

Das Niederspannungskabel für die Versorgung des Plangebietes verläuft im westlichen Bereich der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche Osterweddinger Straße.

Es bestehen zwei Erschließungsvarianten. Bei der Verlegung einer Anschlussleitung für das Gebiet muss sichergestellt sein, dass die Bebauung in einem bestimmten Zeitraum (2 Jahre) erfolgt. Diese „öffentliche“ Erschließung durch den Versorger stellt die wirtschaftlichere Lösung dar. Es könnten jedoch auch für die einzelnen Gebäude überlange Netzanschlussleitungen verlegt werden. Das hätte zur Folge, dass der Einfahrtsbereich mehrfach kostenpflichtig aufgeschachtet werden müsste. Deshalb ist für die Elektroversorgung, abweichend von dem üblichen Verfahren, eine Individualvereinbarung zwischen dem Versorger und dem Grundstückseigentümer / Bauherrn erforderlich.

### **Abwasserentsorgung**

Träger der Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist die Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM), sowie in deren Auftrag die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). In der Osterweddinger Straße befindet ein Mischwasserkanal KM DN 200. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist über eine private oder gemeinschaftliche Grundstücksentwässerungsanlage mit Anbindung an den Bestandskanal möglich.

### **Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Regenwasser muss im Plangebiet verbleiben (dezentrale Verbringung). Es kann gespeichert und verwendet werden. Ein Ableiten von unverschmutztem Regenwasser in neu anzulegende Teiche auf dem Grundstück wäre ebenfalls denkbar. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen. Eine Bilanzierung der anfallenden Niederschlagsmenge muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch nicht vorgenommen werden. Trotz der zu erwartenden ungünstigen hydrologischen Verhältnisse ist durch den hohen Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Umsetzung des vorgegebenen Entsorgungspfades machbar.

### **Post & Telefon**

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Anschluss des Vorhabens an das Fernmeldenetz und für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich bei der Deutschen Telekom angezeigt wird.

### **Abfallentsorgung**

Träger für die Beseitigung der Hausmüllabfälle ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb. Die Erschließungsstraße auf dem Grundstück wird als Privatstraße nicht von den Entsorgungsfahrzeugen befahren. Die Entsorgungsbehälter werden auf dem Grundstück

im Zufahrtsbereich unmittelbar an der öffentlichen Straße (Osterweddingener Straße) bereitgestellt.

### 5.3 Brandschutz

Die Fahrzeuge der Feuerwehr können das Plangebiet aus Richtung Norden kommend befahren. Die verfügbare Straßenbreite (Osterweddingener Straße) und die 6 m breite Grundstückszufahrt ermöglichen die Einhaltung des erforderlichen Kurvenradius. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass die Zufahrt nicht durch parkende Autos behindert wird. Die Grundstückszufahrt ist deshalb neu herzustellen und gegenüber der Gehwegfläche mit einem Bord optisch abzusetzen. Die Borde sind so anzuordnen, dass sie den Kurvenradius einschließen. Damit ist ein Abstellen von Fahrzeugen in diesem Bereich ausgeschlossen. Auf der Ostseite der Osterweddingener Straße muss ggf. über eine verkehrsorganisatorische Anordnung (Halteverbot / Parkverbot) die dauerhafte Freihaltung des Straßenraumes abgesichert werden.

Für die Feuerwehr wird am westlichen Ende der Privatstraße eine ausreichend große Aufstellfläche berücksichtigt. Von dieser Stelle aus kann dann die Brandbekämpfung vorgenommen werden.

Soll die Grundstückszufahrt mit einem Tor gesichert werden, ist diese Maßnahmen vorher bei der Feuerwehr schriftlich zu beantragen.

Das Tor kann nach dem Vorliegen der Genehmigung ohne Schloss eingebaut werden.

Die Komplettierung des Tores mit einem Doppelschloss wird von der Feuerwehr bei einer Vertragsfirma zu Lasten des Bauherrn beauftragt. Der Bauherr und die Feuerwehr erhalten je einen Schlüssel.

## **6. Beschreibung des Planungskonzeptes**

Nach den derzeitigen Überlegungen der Grundstückseigentümer soll das Gelände mit bis zu drei Einfamilienhäusern bebaut werden. Die nicht bebauten Flächen werden sich als Nutz- Ziergarten und Naturwiesen entwickeln. Die private Erschließungsstraße soll mit Schotter und Platten für die Fahrspur ausgebaut werden. Da die Umsetzung abschnittsweise erfolgen soll und das Planungskonzept aufgrund familiärer Konstellationen oder anderer nicht absehbarer Umstände Änderungen erfahren könnte, wurden Festsetzungen gewählt die einen Spielraum in dieser Hinsicht ermöglichen.

## **7. Begründung der Festsetzung / Hinweise**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, allerdings ohne die Vorgabe konkreter Gebäude. Eine Festlegung auf bestimmte Haustypen ist nicht vorgesehen.

Das Grundstück wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die unter § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) welche ausnahmsweise zugelassen können, werden ausgeschlossen. Sie würden sich, insbesondere durch die Lage des Baugebietes im Hinterland vorhandener Wohnbebauung, störend auf das Umfeld auswirken. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden beibehalten. Dadurch wird die Nutzung des Baugebietes flexibilisiert. Wegen der geringen Größe der Baufelder, der Beschränkung der Grundflächenzahl und der Zufahrtssituation steht nicht zu befürchten, dass sich aus einer so ebenfalls möglichen teilweisen Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung nachteilige Auswirkungen ergeben könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- 0,4 = Grundflächenzahl
- 0,8 = Geschossflächenzahl

- II = Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die dort unter Punkt 1-3 aufgeführten Anlagen wird ausgeschlossen. Dadurch verbleibt trotz einer ausreichenden baulichen Nutzungsmöglichkeit ein hoher Anteil an unversiegelter Fläche. Dadurch wird die Situation der angrenzenden Bestandsgrundstücke berücksichtigt. Die Nachbarn müssen nicht eine Verschlechterung ihrer Wohnqualität und –ruhe befürchten.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 resultiert aus der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse. Es ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Wahl unterschiedlicher Haustypen und Wohnformen. Selbst bei voller Ausnutzung (Kellergeschoss, zwei Ebenen, geneigtes Dach) entspricht die dann erreichte Gebäudehöhe dem umgebenden Bestand.

Der Bebauungsplan setzt zwei Baufelder fest die durch Baugrenzen definiert werden. Sie sind mit 15 x 20 bzw. 15 x 25 m so bemessen, dass sie dem bzw. den künftigen Bauherren auch z. Bsp. das Wohnen auf einer Ebene oder generationsübergreifende Wohnformen ermöglichen. Dem Ziel, unter Einhaltung der Prinzipien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Planung so flexibel zu gestalten, dass sie über einen längeren Zeitraum unterschiedlichen Anforderungen Rechnung tragen kann dient auch die Festsetzung zur Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser).

An der Südgrenze befindet sich unmittelbar angrenzend an die Osterweddinger Straße eine Garagenanlage im Bestand. Sie soll aufgrund des guten baulichen Zustands erhalten und weiterhin für diesen Zweck genutzt werden. Da die Nebenanlage die gemäß BauO LSA zulässige Länge der Grenzbebauung überschreitet wird dafür eine Baulinie festgesetzt.

Die Erschließung der Baufelder erfolgt von der Osterweddinger Straße aus über eine private Straßenfläche. Für diesen Bereich wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger und ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt. Die Erschließungsfläche weist unterschiedliche Breiten auf. Der mit 4 m vorgegebene Abschnitt kann, soweit entsprechende Forderungen durch die Versorgungsträger erhoben werden sollten, verbreitert werden.

Die Erreichbarkeit der künftigen Wohngebäude im Brandfall wurde berücksichtigt. Die Feuerwehr kann von der Osterweddinger Straße zufahren. Westlich der Garagen weitet sich die Erschließungsfläche. Dieser Bereich dient der Feuerwehr als Aufstellfläche von der aus auch das nördliche Baufeld erreicht werden kann (Ausrollen der Schläuche, Handleitern). Eine Wendemöglichkeit für das Löschfahrzeug ist nicht notwendig.

Die Abfallentsorgung ist gesichert. Der an die Osterweddinger Straße grenzende Bereich des Grundstücks ist so breit, dass die Abfallbehälter neben der Zufahrt am Entsorgungstag bereitgestellt werden können.

Im Bereich der Einfahrt an der Grundstücksgrenze zur Osterweddinger Straße ist ein Baum vorhanden der erhalten wird. An den Erschließungsflächen werden private Grünflächen mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Sie dienen als Abstandsrün gegenüber den Hof- und Gartenbereichen der Nachbarn.

Für die Bepflanzung werden aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Pflanzflächen folgende heimische Straucharten vorgeschlagen:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum xylosteum	Liguster

Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa in Arten	Rose (Hundsrose, Apfelrose)

Eine Ergänzung mit Ziersträuchern (z. Bsp. Forsythie) ist möglich.

Der Verbleib des anfallenden Regenwassers im Plangebiet wird verbindlich geregelt. Es ist dort zu sammeln, zu verwerten oder zu versickern. Die Bilanzierung und die technische Umsetzung erfolgen anhand der konkreten Vorhaben. Die wesentlichen sonstigen versiegelten Flächen wie die Zufahrtsstraße und Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgebildet werden um den Anfall von Niederschlagswasser bereits im Vorfeld zu verringern.

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale belegt. Da derartige Funde oder Befunde nie ausgeschlossen werden können, enthält der B-Plan einen Hinweis zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.

Außerdem wurde ein Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen. Im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bedarf es, die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem geltenden Baurecht vorausgesetzt, keiner förmlichen Baugenehmigung. Es kann auf die Genehmigungsfreistellung zurückgegriffen werden (Anzeigeverfahren). Der Hinweis zum Bodenschutz basiert auf dem Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz und darauf basierender Verordnungen treffen. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherren im Plangebiet zur Unterrichtung der zuständigen Behörde, die dann entsprechend tätig werden kann.

### **Wesentliche Auswirkungen des B-Planes**

#### **Die Belange:**

- des Verkehrs
- des Post- und Fernmeldewesens
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser
- der Abfallentsorgung
- Oberflächenentwässerung
- Schmutzwasserabführung

können abgesichert werden.

#### **Belange des Umweltschutzes:**

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (siehe Stadtratsbeschluss-Nr. 1137-42(V)11). Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus einer bewirtschafteten Grünfläche (regelmäßig gemähte Rasenfläche). Durch den Bebauungsplan wird eine teilweise Versiegelung der Flächen vorbereitet. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass die Inanspruchnahme des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt wurde. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser muss dort verwertet bzw. versickert werden. Es wird auf Teilflächen ein Pflanzgebot festgesetzt. Die umfangreichen nicht überbaubaren Grundstücksanteile dienen als Freiraum- und Gartenflächen. Die zu erwartende gärtnerische Gestaltung mit der Anlage von Pflanzungen führt zu einer Verbesserung gegenüber der Bestandssituation.

## **8. Durchführung**

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

## 9. Flächenbilanz

<b>Kategorie:</b>	<b>Fläche:</b>	<b>Anteil:</b>
Gesamtfläche des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3.352,00	100%
<u>Davon:</u>		
• Bauflächen: WA gesamt:	2.712,00	80,90%
• (nur die drei Baufelder):	780,00	23,30%
• (WA <u>ohne</u> die drei Baufelder):	1.932,00	57,60%
• Grünflächen:	110,00	3,30%
• Privatstraße:	530,00	15,80%