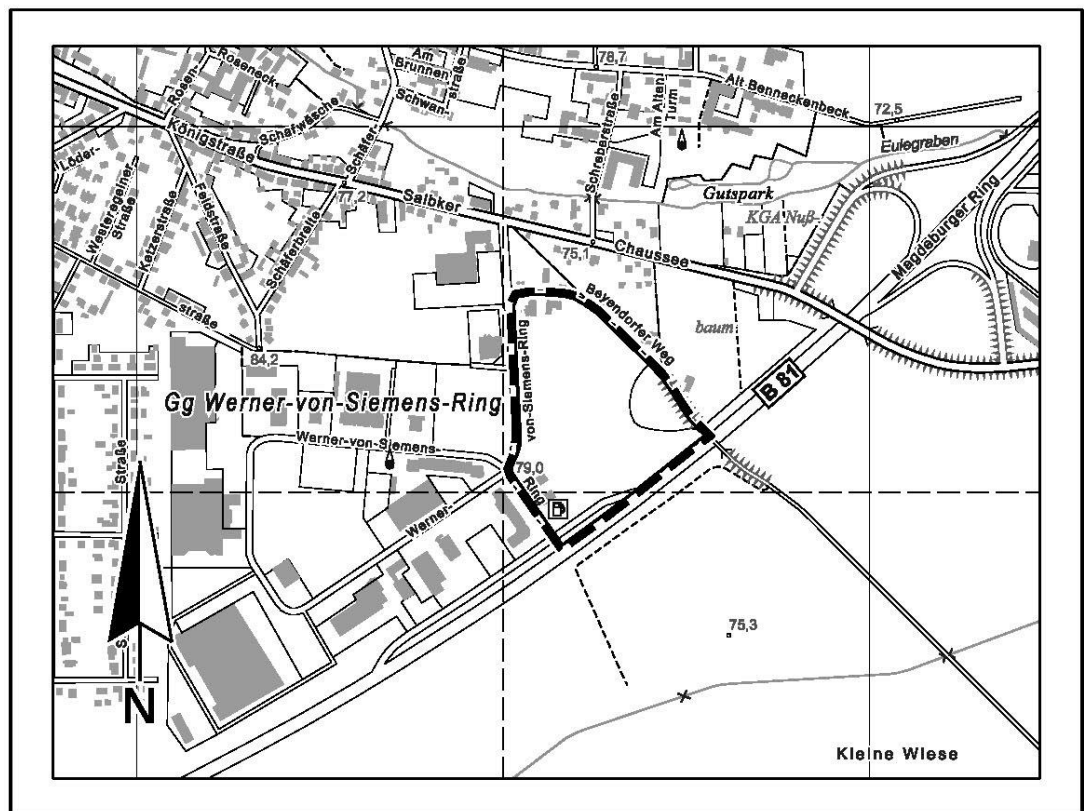


Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 348-1

1. Änderung im Teilbereich

SALBKER CHAUSSEE SÜDSEITE

Stand: April 2015



Planverfasser:

plan d: partner

wehe & gotzner

Ölweide 10

39 114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2015

1. Änderung eines Teilbereiches:

Der Bebauungsplan Nr. 348-1 „Salbker Chaussee Südseite“ wurde am 29.04.1992 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Magdeburg mit der Beschluss-Nr. 157-25(I)92 als Satzung beschlossen. Am 25.01.1993 erteilte die Bezirksregierung die Genehmigung und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 04.03.1993 erlangte der Bebauungsplan die Rechtsverbindlichkeit.

Das Bebauungsplangebiet wurde unmittelbar nach der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erschlossen. Dazu wurde zwischen dem privaten Erschließungsträger und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

In den 1990er Jahren erfolgte die Bebauung der Flächen im westlichen Bereich. Es siedelten sich überwiegend Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf an (z.B. Metro-Großmarkt, Praktiker-Baumarkt). Seitdem stagniert die Entwicklung.

Die Baufelder östlich des Werner-von-Siemens-Ring (eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2 und GE 3) sind kaum baulich genutzt. Im Südwesten an der Anbindung zum Magdeburger Ring befindet sich eine Tankstelle und im Norden am Beyendorfer Weg zwei Gewerbegrundstücke mit ca. 800 bis 1 000 m² Grundstücksfläche. Dieser Teilnutzung stehen noch ca. 4,3 ha derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche gegenüber.

Die Baugebiete GEe 2 und GE 3 sollen entwickelt und damit die Umsetzung des Bebauungsplanes weitergeführt werden. Die beiden Baufelder grenzen direkt an den Werner-von-Siemens-Ring und sind damit erschlossen. Diese Grunderschließung ist nicht ausreichend, da, zumindest bezogen auf das südliche Stadtgebiet und den konkreten Bebauungsplan, kein Bedarf an großflächigen Gewerbegrundstücken absehbar ist. Vielmehr werden Flächen zwischen 1.000 m² und 4.000 m² nachgefragt. Es ist deshalb beabsichtigt für GEe 2 und GE 3 eine innere Erschließung zu schaffen welche die Ansiedlung von entsprechenden Gewerbebetrieben ermöglicht. Die Realisierung erfolgt durch einen Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Erschließungsvertrages mit der Gemeinde.

Vom Werner-von-Siemens-Ring aus wird eine halbkreisförmig verlaufende Stichstraße in das Gebiet gelegt die in einer Wendeanlage endet. Die Verkehrsanlage wird als öffentliche Straße festgesetzt, da bei der Größe der zu erschließenden Fläche und der Anzahl der zu erwartenden gewerblichen Anlieger eine Privatstraße nicht praktikabel ist. Die Straßenraumbreite beträgt 8,50 m und beinhaltet einen einseitig angeordneten ca. 1,90m breiten Gehweg mit hinterseitigem Tiefbord, die Fahrbahn (6,35 m) mit beidseitiger Bordanlage. Die Grundstücksgrenze ist deckungsgleich mit der jeweiligen Bordhinterkante, die Rückenstützen liegen jeweils auf den angrenzenden Grundstücken. Die Gehbahn wurde auf der Süd- bzw. Westseite der Straße angeordnet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist auf den Grundstücken ein 50cm breiter Streifen von aufgehenden Bauteilen freizuhalten. Die Beschränkung auf einen Fußweg resultiert aus der Festsetzung als Gewerbegebiet. In diesen Baugebieten ist regelmäßig eine geringe Anzahl an Fußgängern zu verzeichnen. Der Gehweg endet vor der Wendeanlage.

Die Fahrbahn ist entsprechend dem Nutzungszweck des Gebietes für den Begegnungsfall LKW – LKW ausgelegt. Es ist vorgesehen Fahrbahn und Fußweg durch einen Hochbord zu trennen und ansonsten einen Rundbord anzuordnen. Die Straße wird in der Bauklasse IV hergestellt. Der Wendekreis weist einen Außendurchmesser von 28 m auf und erhält eine gepflasterte Mittelinsel. Um den Wendehammer wurde ein 1 Meter breiter umlaufender Sicherheitsstreifen (ebenfalls öffentliche Verkehrsfläche) berücksichtigt.

Alle für die Erschließung erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung sind im Werner-von-Siemens-Ring verlegt und werden für die Erschließung des Teilbereiches erweitert.

Die grundsätzliche Erschließung ist mit den Städtischen Werken Magdeburg abgestimmt und in den Grundzügen bestätigt. Die für die künftigen Gewerbegrundstücke erforderlichen Medien werden in der Planstraße verlegt. Von dort können dann nach Bedarf die Einzelanschlüsse abgezweigt werden. Im Straßenraum werden die Elektroversorgung, Trinkwasser, der Abwasserkanal und die Regenentwässerung angeordnet.

Der Regenwasserkanal wurde für die Einleitung von 60 % der Grundstücksflächen ausgelegt. Bei einer höheren Versiegelung der Grundstücksflächen ist die Niederschlagsableitung über entsprechende Versickerungseinrichtungen nachzuweisen.

Die Versorgung mit Gas ist davon abhängig, ob sich eine Bedarfsanforderung ergibt, die für die Städtischen Werke wirtschaftlich darstellbar ist.

Für die Elektroversorgung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Trafo-Neubau erforderlich. Eine gesonderte Festsetzung einer Fläche für eine solche Anlage wird daher nicht vorgenommen. Die in der östlichen Gehbahn des Werner-von-Siemens-Rings vorhandenen Leitungen werden im Einmündungsbereich der Planstraße zu Lasten des Verursachers tiefer gelegt bzw. verrohrt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da lediglich das vorhandenen Verkehrssystem um eine Stichstraße zur verbesserten inneren Erschließung eines Baufeldes ergänzt wird. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 348-1 „Salbker Chaussee Südseite“ werden dadurch nicht berührt. Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans mit Ausnahme des § 8 gelten weiterhin

Ein Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 348-1 nicht erarbeitet. Die als textliche Festsetzungen verankerten Vorgaben für die Bepflanzung resultieren aus der Absicht das Gewerbegebiet zu gliedern, Abstandsräume zu anderen Nutzungen zu schaffen und ökologische Belange nicht außeracht zu lassen.

§ 8 regelt die Bepflanzung an den Erschließungsstraßen. Diese Festsetzung wurde aus gestalterischen Überlegungen getroffen. Der Werner-von-Siemens-Ring wurde in dieser Weise bepflanzt. Er ist mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietserschließung (Planstraße) die eine Verkehrsraumbreite von 12,25 m aufweist identisch. Die innere Erschließung für die beiden Gewerbegebiete (GE 2 und GE 3) stellt demgegenüber eine untergeordnete Straße mit einer wesentlich geringeren Breite dar, die sich auch optisch der Haupteerschließung unterordnen soll. Es wird deshalb auf eine gesonderte straßenbegleitende Baumpflanzung verzichtet.

Die Grundflächenzahl des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beträgt 0,8. Sie besitzt auch für die 1. Änderung Gültigkeit. Im Bereich der Erschließungsstraße erhöht sich der Versiegelungsgrad nutzungsbedingt auf 100 %. Der dadurch zu erwartende, vom bestehenden Baurecht abweichende erhöhte Eingriff wurde auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ ermittelt. Er beträgt 234 Wertpunkte.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine Fläche von 508 m² errechnet. Diese Fläche (8 Flurstück 22/12 in der Flur 613) wird dem bereits bestehenden öffentlichen Grün im Norden des Gebietes zugeordnet und ebenfalls öffentlich gewidmet um eine hohe Biotopqualität zu erhalten. Damit wird auch der Pflegeaufwand der bereits bestehenden öffentlichen Grünfläche vermindert.

Auf dieser Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein gestufter, dichter Gehölzbestand aus standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (je 100 m² sind 1 Baum, 1 Heister und 25 Sträucher anzupflanzen). Entwicklungsziel für die gesamte Fläche ist die Sukzession zu einem Feldgehölz.

Allgemeine Pflanzbestimmungen

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden.

- bei großkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 18-20 cm,
- bei klein- und mittelkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 16-18 cm,
- bei Laubholzheistern, mind. 200 cm Höhe,

Sträucher für Flächenpflanzungen als Forstware, 2 x verpflanzt o. Ballen, 60-150 cm Höhe.

Der Nahrungsaspekt für Bestäuberinsekten (Bienenweide) ist bei der Gehölz- und Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Vorschlagliste Baum- und Straucharten

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation für den ‚Raum Börde und Niederterrasse‘ sowie ‚Nebentälchen in der Börde‘ bieten sich folgende Gehölze für Flurgehölzpflanzungen an:

Bäume:

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Pyrus communis | Holzbirne |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Pioniergehölze:

| | |
|-----------------|--------------|
| Populus tremula | Zitterpappel |
|-----------------|--------------|

Sträucher:

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Rosa in Arten | Rose |

Die Planrealisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll durch einen privaten Investor erfolgen. Hierzu soll die Kostenübernahme der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.

In dem Baugebiet betrifft dies die Herstellungskosten für:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit
- die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- die technische Infrastruktur in der öffentlichen Erschließungsstraße

Es entstehen 2.529m² Straßenverkehrsfläche. Daraus ergeben sich Folgekosten in Höhe von 3.793,50€/Jahr. (2.529m² x 1,50 EUR/Jahr = 3.793,50 EUR)

Für die Kompensationsfläche von 770m² werden Folgekosten in Höhe von 900,90€/Jahr angesetzt (770m² x 1,17€/m²/Jahr).

Flächenbilanz:

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|
| - Planungsgebiet / Gesamtgrundstück: | 53.478 m ² | 100 % |
| - Baugebietsfläche: | 44.014 m ² | 82 % |
| - Straßenverkehrsflächen: | 3.759 m ² | 7 % |
| - Bestand: | 1.230 m ² | |
| - Planung: | 2.529 m ² | |
| - private Grünfläche: | 1.595 m ² | 3 % |
| - öffentliche Grünfläche: | 4.110 m ² | 8 % |
| - davon Bestand: | 3.340 m ² | |
| - davon Planung: | 770 m ² | |