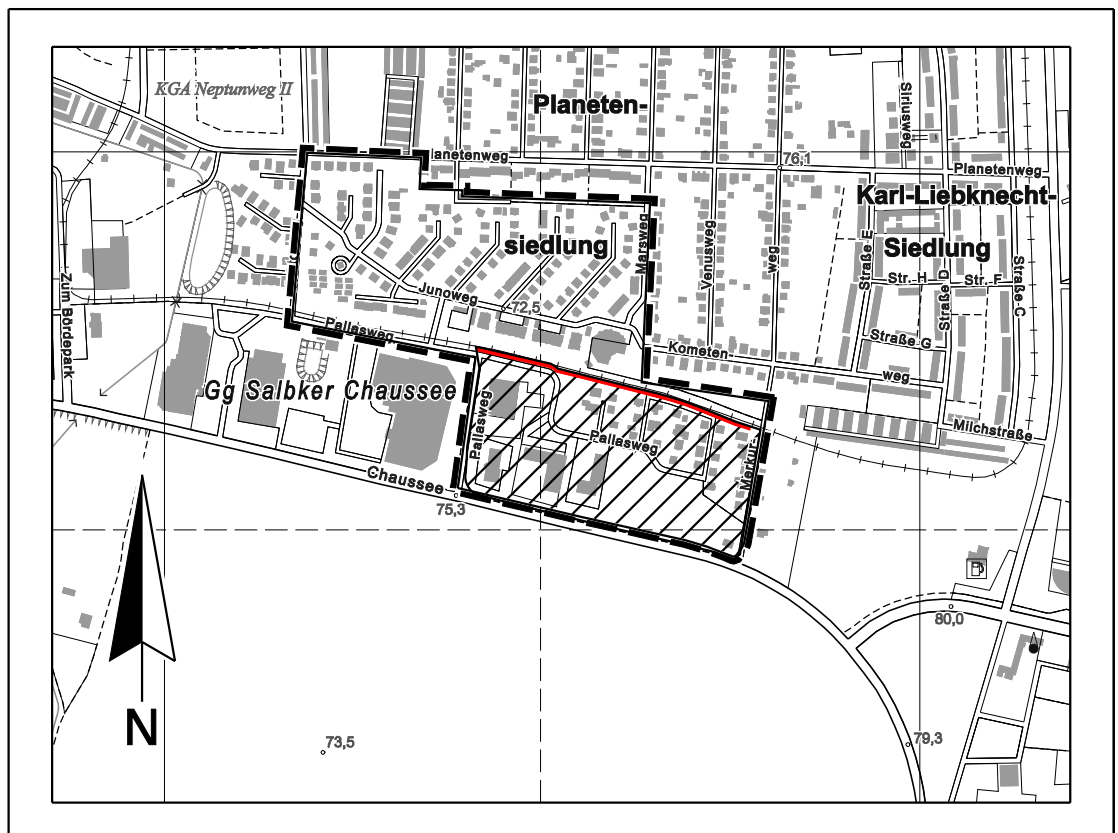


Begründung zum
Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1C
SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE
Teilbereich C
Stand: September 2015



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 05/2015

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 C „Salbker Chaussee Nordseite“, Teilbereich C

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 428-1 C wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 07.08.1997 rechtsverbindlich.

In den Jahren 2001 bis 2003 wurde ein Änderungsverfahren für den südlichen Teilbereich durchgeführt. Die Festsetzung von Mischgebietsflächen mit einer in geschlossener Bauweise zu errichtenden zwei- bis viergeschossigen Bebauung entfiel. Im Zuge der Änderung entstanden nördlich der das Gebiet diagonal querenden Versorgungsstrasse (Trinkwasser TW DN 1000 B 1964, beidseitig je 10 m Schutzstreifen) ein allgemeines Wohngebiet und südlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 C wurde am 22.07.2003 rechtsverbindlich. Die Wohnbebauung wurde zwischen 2004 und 2006 realisiert, die Gewerbeflächen sind zu ca. zwei Dritteln bebaut. Der B-Plan 428-1 C beinhaltet eine Vorhaltefläche für die Straßenbahntrasse. Der Geltungsbereich der 1. Änderung beginnt südlich dieser Vorhaltefläche. Mit der 1. Änderung wurde zwischen der künftigen Straßenbahntrasse und den sich anschließenden Baugebieten bzw. Verkehrsflächen ein 5 Meter breiter öffentlicher Grünstreifen mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Im Planteil B ist dazu unter 3.3 folgende textliche Festsetzung enthalten: „Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich südlich der geplanten Straßenbahntrasse sind als freiwachsende Hecken zu gestalten. Sie sind mit standortgerechten Straucharten gemäß Artenliste (s. Grünordnungsplan) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 0,75 m, der Reihenabstand 1,00 m. Die Sträucher besitzen die Qualität 3 TR und H 60-100.“ Die Grünfläche ist Bestandteil der Ausgleichsbilanzierung die für das Plangebiet erstellt wurde.

Für die Straßenbahntrasse (Bauvorhaben 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, Reform – Bördepark, 3. Bauabschnitt) wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Der Planfeststellungsbeschluss der Landeshauptstadt Magdeburg für dieses Bauvorhaben erging am 12.07.2010 (Aktenzeichen: 62-262-MVB-03/06 an die Vorhabenträgerin (Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co KG). Im Rahmen der Erarbeitung der Planfeststellungsunterlagen wurde ermittelt, dass passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im Bereich zwischen Merkurweg und Pallasweg erforderlich sind.

Aus Platzgründen musste dafür der öffentliche Grünstreifen mit dem darauf festgesetzten Pflanzgebot genutzt werden. Eine Bepflanzung ist nach Errichtung der 2,50 m hohen Schallschutzwand auf den verbleibenden Restflächen nicht mehr möglich. Sie werden als Landschaftsrasen angelegt. Außerdem musste ein schmaler Streifen des Geländes für das Gleisbett in Anspruch genommen werden.

Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens ist ebenfalls ein landschaftspflegerischer Begleitplan, der die Eingriffsbilanzierung (Eingriff in Natur und Landschaft) durch die Baumaßnahme beinhaltet und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Vorhaben des Straßenbahnneubaus festlegt. Das Bauvorhaben der Magdeburger Verkehrsbetriebe ist inzwischen abgeschlossen.

Die Herstellung der öffentlichen Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 428-1 C erfolgte durch Dritte. Dazu wurde 2003 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen zu dem es eine 1. Nebenvereinbarung aus dem Jahr 2006 und eine 2. Nebenvereinbarung aus dem Jahr 2008 gibt. Die beiden Nebenvereinbarungen enthalten spezielle Regelungen zu dem öffentlichen Grünstreifen südlich der Vorhaltefläche. Es wurde vereinbart die Herstellung der Fläche solange auszusetzen bis die Straßenbahntrasse gebaut ist. Der Erschließungsträger löste seine Verpflichtung finanziell ab und die Landeshauptstadt Magdeburg sagte ihrerseits zu, diese Mittel entsprechend zweckgebunden zu verwenden.

Wegen der Inanspruchnahme des für die öffentliche Grünfläche vorgesehenen Geländes durch die Straßenbahn muss der hier veranschlagte Anteil der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die Herstellung von Baurecht im B-Plangebiet 428-1 C an anderer Stelle mit

mit dem dafür bereitgestellten Geld erbracht werden. Dabei sollte der Ausgleich möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriffsort realisiert werden.

Nach Prüfung der auch im weiteren Umfeld zur Verfügung stehenden stadteigenen Flächen soll eine Aufwertung des im Bebauungsplangebiet 428-1 C südlich des Planetenwegs vorhandenen Spielplatzes vorgenommen werden. Es ist vorgesehen den Spielplatz zum Planetenweg hin abzapflanzen. Die Maßnahme umfasst die Vorbereitung des Areals und die Pflanzung selbst, die sich an den Festsetzungen am ursprünglichen Standort südlich der Straßenbahntrasse orientiert (freiwachsende Hecke).