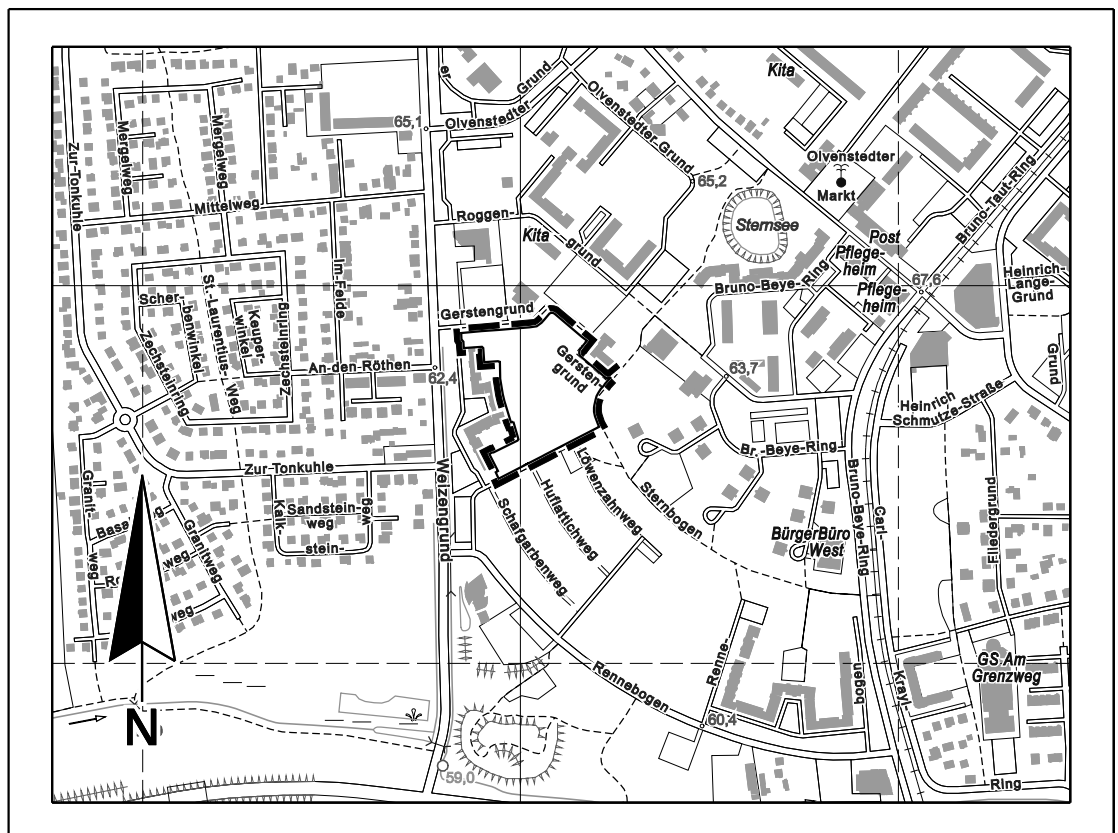


## Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 301-4C

### RENNEBOGEN/ GERSTENGRUND

Stand: November 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: 11/2015

## **DS0534/15 Anlage 4**

### **Zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

### **Bebauungsplan Nr. 301-4C „Rennebogen / Gerstengrund“**

#### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Das Plangebiet ist ein herausgelöster Teilbereich aus dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 301-4 „Rennebogen“ und befindet sich im Stadtteil Neu Olvenstedt, im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg, nördlich der Bundesstrasse 1. Im Westen grenzen die räumlichen Strukturen der Wohnbebauung in Großplattenbauweise an. Im Osten befindet sich der Grünzug „Sternbogen“, welcher sich als grünes Band durch Neu Olvenstedt zieht. Südlich angrenzend befindet sich das neue Wohngebiet „Westlicher Rennebogen“, welches bereits größtenteils mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Im Südwesten des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nachbarschaft eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz und einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung.

Bei dem Areal handelt es sich um eine durch Abriss brachgefallene teilerschlossene Wohnbaufläche. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha, die sich im Besitz von wenigen Eigentümern befindet.

Durch den Bebauungsplan soll Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung geschaffen werden. Hierbei soll insbesondere der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entsprochen werden.

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, das durch zwei Bogenstrassen von den Stichstraßen Rennebogen und Gerstengrund aus erschlossen wird. Dabei wird die östliche Bogenstrasse als Ringschluss festgesetzt. Die westliche Bogenstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die Bauflächen sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Gebäude werden entlang einer Baulinie in 5 m Abstand zu den neuen Erschließungsstrassen errichtet. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baulinie befreit werden, um den wertvollen vorhandenen Baumbestand zu erhalten, bzw. wenn die Bauflächen in 2. Reihe liegen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf bei zwei Vollgeschossen max. 10,5 Meter über der Bezugshöhe von 62,34 m NHN betragen.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind.

Für das Plangebiet sind die Verkehrsgeräuschimmissionen durch den Weizengrund und Neuen Renneweg nicht relevant. Der im schalltechnischen Gutachten ermittelte Lärmpegelbereich III tangiert nicht den Geltungsbereich.

Im Bebauungsplan werden insgesamt 8 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen für planinterne Ersatzpflanzungen, die sich aus der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ergeben, aufgenommen. Ausführlichere Erläuterungen enthält der Umweltbericht als Teil II der Begründung.

Aus städtebaulichen Gründen wird parallel zum Sternbogen ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit wertvollem Baumbestand festgesetzt.

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches werden Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf denen die planintern zu erbringenden Ersatzpflanzungen umgesetzt werden können. Diese Flächen haben als Grüneinfassung des Gebietes eine Raumwirkung und werden als private Grünflächen festgesetzt. Das anfallende, zur Gartenbewässerung nicht verwendete Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für eine Regenwasserversickerung und dessen Speicherung auf den privaten Flächen beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 350 m<sup>2</sup>.

### **Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 29.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-4 "Rennebogen" zur Nachnutzung einer Stadtumbaufläche im Stadtteil Neu Olvenstedt beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung) wurde am 10.07.2007 durchgeführt. 2006 und 2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4, die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.02.2008 bis 26.03.2008 öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Nach dem Erwerb von Grundstücksflächen durch die Landeshauptstadt Magdeburg zur Baulandentwicklung für eine Einfamilienhausbebauung wurde das Verfahren im Teilbereich Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ fortgeführt.

Nach der Fortführung des Verfahrens in den Teilbereichen Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ und Nr. 301-4B „Mittlerer Rennebogen“ ist aufgrund des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 02.10.2014 die Fortführung des Verfahrens im Teilbereich Nr. 301-4C „Rennebogen/ Gerstengrund“ beschlossen worden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 301-4C „Rennebogen/ Gerstengrund“ wurde vom 17.04.2015 bis 22.05.2015 öffentlich ausgelegt. Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel. Aufgrund der während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf nach der Auslegung überarbeitet. In einer erneuten beschränkten Beteiligung vom 24.09.2015 bis 14.10.2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit nochmals beteiligt. Die Grundzüge der Planung blieben dabei unberührt, sodass von einer erneuten Auslegung des Entwurfs abgesehen wurde.

### **Ergebnis der Abwägung**

Nach der öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfes Nr. 301-4 „Rennebogen“ wurden für die Teilbereiche „Westlicher Rennebogen“ und „Mittlerer Rennebogen“ Varianten für eine Bebauungsstruktur untersucht, die für eine zukünftige Einfamilienhausbebauung geeignet ist und einen klaren städtebaulichen Rahmen für den individuellen Wohnungsbau schafft. Die gewählte städtebauliche Struktur nimmt Bezug auf den bogenförmigen Verlauf des Fußgängerbereiches Sternbogen im Nordosten und der Straße Rennebogen im Südwesten des Plangebietes. Damit wird eine klare Gliederung erreicht, die durch zwei bzw. drei neue bogenförmige Straßen und beidseitig daran anliegende zukünftige Wohngrundstücke gekennzeichnet ist.

Grundsätzliche andere Planungsmöglichkeiten wären nur in einer „Nullvariante“, also dem Planverzicht zu sehen gewesen.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind nach der Umweltprüfung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn der Bebauungsplan gemäß seiner planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen umgesetzt wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4C „Rennebogen/ Gerstengrund“ wurde nach der öffentlichen Auslegung und der Betroffenen-Beteiligung in folgenden Punkten geändert: Die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes betreffen die Umwandlung von öffentlicher in private Grünfläche, die Darstellung der Standorte von Ersatzpflanzungen sowie kleinere Korrekturen in der Darstellung und Formulierung des Planes.