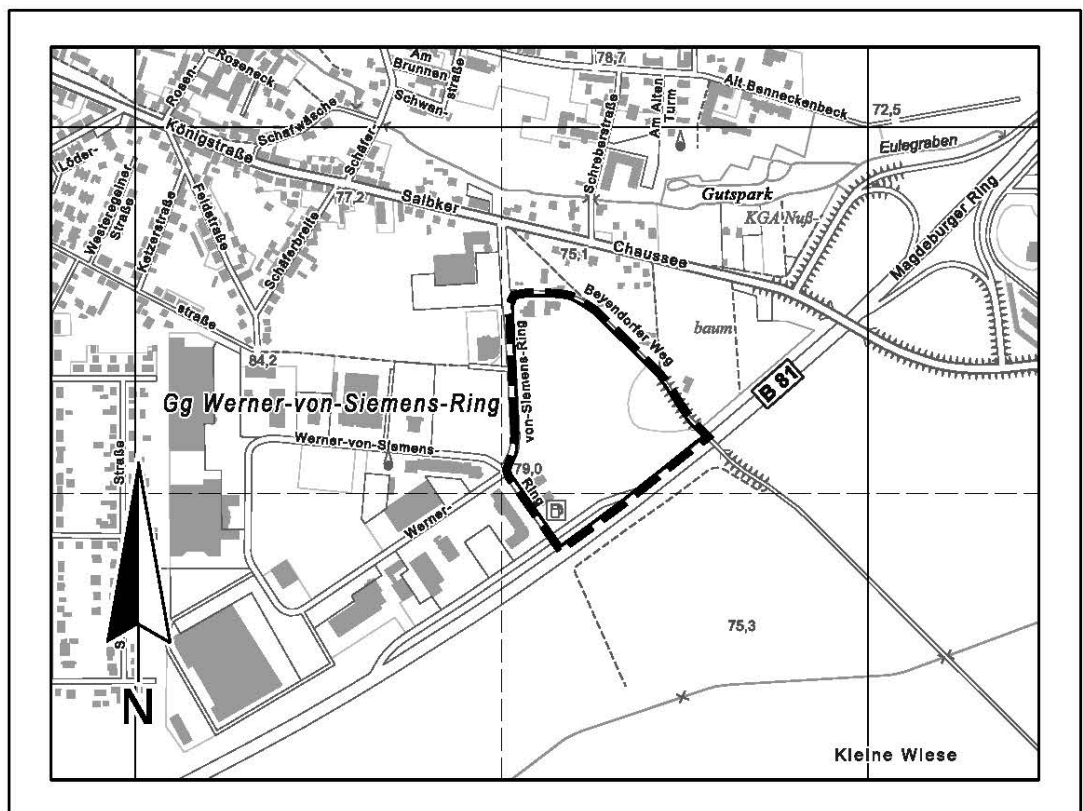


Begründung zum 2. Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 348-1

1. Änderung im Teilbereich

SALBKER CHAUSSEE SÜDSEITE

Stand: Februar 2016



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 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 9,00 m und beinhaltet einen einseitig angeordneten ca. 2,00 m breiten Gehweg mit hinterseitigem Tiefbord, die 6,35 m breite Fahrbahn mit beidseitiger Bordanlage und einem 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen. Die Gehbahn wurde auf der Südseite der Straße angeordnet. 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. Die Straße wird in der Bauklasse IV hergestellt. Der Wendekreis weist einen Außendurchmesser von 25,00 m auf und erhält eine gepflasterte Mittelinsel mit Hochbordeinfassung. Um die Wendeanlage wurde ein 1,5 Meter breiter umlaufender Sicherheitsstreifen (ebenfalls öffentliche Verkehrsfläche) berücksichtigt. Für die Sicherung der Böschung der Straße wurde festgesetzt, dass die beidseitige Böschung der inneren Erschließungsstraße (Böschungsbreite zwischen 1,5m und 3,0m entspricht dem 3-fachen Maß der Straßenhöhe über Gelände) dauerhaft zu sichern ist. Die Bebauung mit nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig

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.

Das Niederschlagswasser darf ungedrosselt bis zu einer maximalen Abflussspende von $q_{max} = 80 \text{ l/(s*ha)}$ zu den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanälen geleitet werden. Der entsprechende Nachweis ist für einen 2-jährigen Regen $r_{5,(0,5)ZU}$ führen und den AGM/SWM mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen. Bei gedrosselten Abflüssen zum Regenwasserkanal muss die Einhaltung des maximalen Abflusses zum Regenwasserkanal für einen 10-jährigen Bemessungsregen nachgewiesen werden.

Für die Einleitung von Schmutzwasser aus gewerblichen bzw. technologischen Prozessen, die nicht aus dem Sanitärbereich stammen, sind gegebenenfalls Restriktionen bzw. Vorgaben konform zu den Bestimmungen laut AEB der AGM zu berücksichtigen.

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

Für die Elektroversorgung wird ein Trafo-Neubau erforderlich. Als Standort wurde in Abstimmung mit der SWM die Mittelinsel der Wendeanlage festgelegt. 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.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da lediglich das vorhandene 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 außer Acht zu lassen.

§ 8 regelt die Bepflanzung der 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 Binnenerschließung 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 96 Wertpunkte.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine Fläche von 209 m² errechnet. Diese Fläche auf dem Flurstück 22/12 wird dem bereits bestehenden öffentlichen Grün im Osten des Gebietes zugeordnet. Hierin enthalten ist die bereits bestehende Ausgleichsfläche von 262 m². Das Flurstück 22/12 wird 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
- bzw. alle Kosten die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen

Es entstehen 1.605 m² Straßenverkehrsfläche. Daraus ergeben sich Folgekosten in Höhe von 4.413,75 €/Jahr. (1.605m² x 2,75 EUR/Jahr = 4.413,75 EUR)
Für die Kompensationsfläche von 209m² werden Folgekosten in Höhe von 244,53 €/Jahr angesetzt (209m² x 1,17€/m²/Jahr).

Flächenbilanz:

- Planungsgebiet / Gesamtgrundstück:	53.478 m ²	100 %
- Baugebietsfläche:	44.732 m ²	84 %
- Straßenverkehrsflächen:	2.835 m ²	5 %
- Bestand:	1.230 m ²	
- Planung:	1.605 m ²	
- private Grünfläche:	1.595 m ²	3 %
- öffentliche Grünfläche:	4.316 m ²	8 %
- davon Bestand:	3.340 m ²	
- davon Planung:	976 m ²	