Landeshauptstadt Magdeburg

DS0405/16 Anlage 3

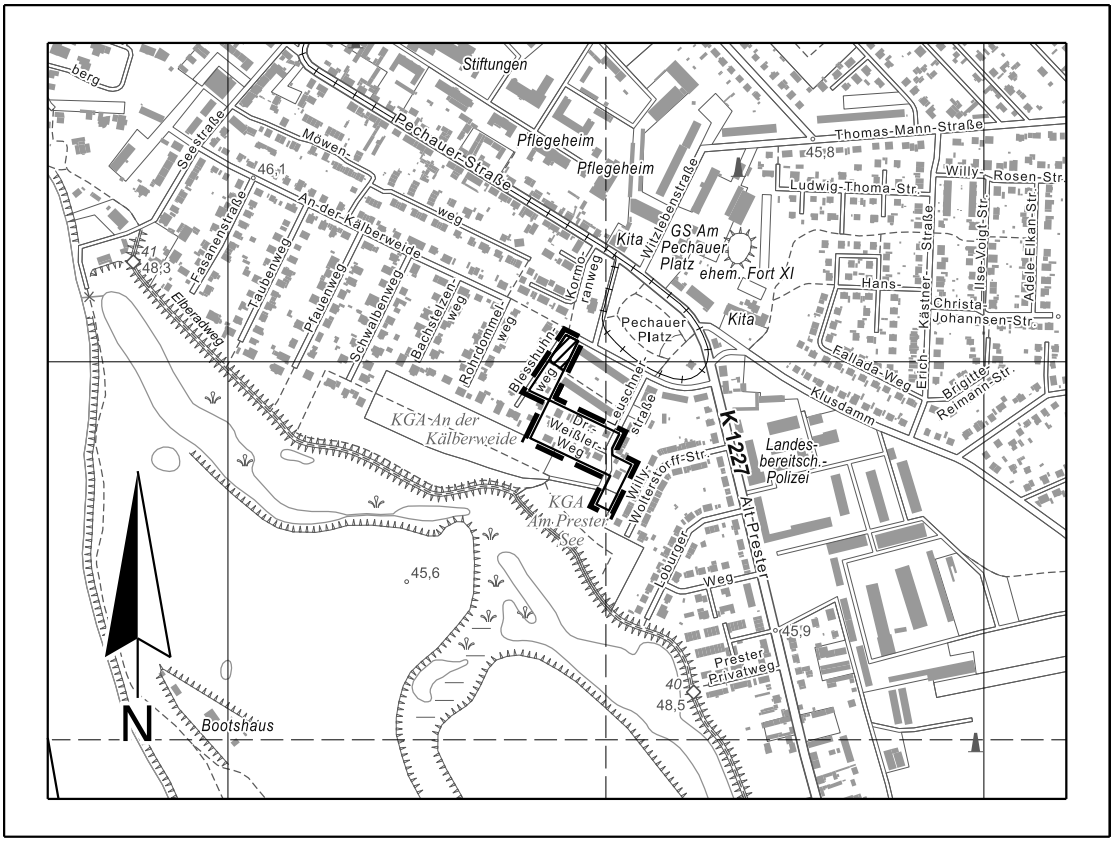
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 267-3

LEUSCHNERSTRASSE, im Teilbereich

Stand: September 2016



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 Stadtkartenauszuges: 09/2016

Entwurf B-Plan Nr.: 267-3 ”Leuschnerstraße” – 1. Änderung in einem Teilbereich

Begründung

1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem am 19.07.2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 267-3 „Leuschnerstraße“ wurden folgende Planungsziele angestrebt und bis auf die Errichtung eines kleinen Spielplatzes und der Bebauung der anliegenden, in Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befindlichen, Wohnbauparzelle auch umgesetzt:

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am Blesshuhnweg mit Orientierung zum Pechauer Platz und Entwicklung eines reinen Wohngebietes in Verlängerung der Leuschnerstraße, die gleichfalls zum Pechauer Platz hinführt. Ermöglicht werden soll der Bau von Einfamilienhäusern im reinen Wohngebiet sowie individueller Wohnungsbau in offener Bauweise im allgemeinen Wohngebiet.
Bei der Planung der Straßen und Zuwegungen war zu beachten, dass der Parkplatz der Kleingartenanlage K12 „Kälberweide“ und die Überquerung zum Elbdamm mit dem Europaradwanderweg erreichbar blieben.

2 Mit der 1. Änderung in einem Teilbereich werden folgende Planungsziele angestrebt

a) Änderung der Nutzungsart von öffentliche Grünfläche (325 m²) Zweckbestimmung Spielplatz in ein allgemeines Wohngebiet (WA) für das Flurstück 10520 der Flur 756 in Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Gemäß der Spielplatzkonzeption wurde mittlerweile innerhalb des benachbarten Pechauer Platzes ein mehr als 1.500 m² großer öffentlicher Spielplatz hergestellt, um einen Teil des Fehlbedarfs in Cracau abzubauen. Deshalb wird vom Ausbau eines kleinen Spielplatzes (325 m²) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267-3 „Leuschnerstraße“ Abstand genommen.
Dies entspricht den Zielstellungen der Spielplatzkonzeption 2010-2015 (2025) der Landeshauptstadt Magdeburg, Beschlussfassung im Stadtrat am 27.05.2010 (DS 0059/10).
Die Konzeption sieht vor statt vieler kleiner Spielplätze, wenige große Spielplätze herzustellen. In der Summe ist die Quadratmeteranzahl gleich.

Es hat sich herausgestellt, dass größere Spielplätze besser angenommen werden, weil diese attraktiver sind. Weiterhin sind auch die Betriebskosten pro m² geringer.
Die Erreichbarkeit des öffentlichen Spielplatzes ist allgemein gewährleistet.
Aus dem gleichen Grund erfolgt parallel die Änderung des B-Planes 267-4 „Am Pechauer Platz“ DS0367/15.

b) Änderung der Zahl der Vollgeschosse von 2 als Höchstmaß in 2 als Mindes- und 3 als Höchstmaß bei Beibehaltung der Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhen

Die unmittelbare Umgebung des geplanten Baugrundstückes wird von 2-4geschossigen Wohnhäusern umsäumt.
Ein eingeschossiger Bungalow würde aus diesen baulichen Rahmen fallen. Deshalb wird der Rahmen nach unten durch ein Mindestmaß abgesichert. Dies gilt auch für das benachbarte Flurstück 10521, was deshalb Teil des Änderungsbereiches wird.
Nach oben wird der neuen Bauordnung genüge getan, welche die früheren Dachgeschosse nunmehr als Vollgeschosse wertet. Eine Absicherung erfolgt zudem über die Beibehaltung der maximalen Trauf- und Firsthöhen.

c) Anpassung der neuen Baugrenzen an den Bestand.

Auf dem neuen Wohngebietsgrundstück werden die neuen Baugrenzen an den vorhandenen Baugrenzen und dem Grundstückszuschnitt angepasst.

Alle anderen für das Grundstück relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267-3 „Leuschnerstraße“ bleiben weiter bestehen.

3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet Wohnbaufläche vor.

4 Naturschutz - Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 267-3 „Leuschnerstraße“ hatte eine negative Eingriffsbilanz. Der Eingriff zur Schaffung von Wohnbauland wurde durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und mit Hilfe externer Maßnahmen ausgeglichen. Zu den internen Ausgleichsmaßnahmen gehört auch der öffentliche Spielplatz.

Durch die Umwandlung des öffentlichen Spielplatzes mit 325 qm in ein allgemeines Wohngebiet mit 325 qm und einer GRZ von 0,4 wird ein Eingriff vorbereitet, der nach Magdeburger Modell ein Minus von 85 Wertepunkten verursacht.

Die Rechnung:
Von 325 qm können 40% versiegelt werden, bleiben 195 qm unversiegelt. Diese werden mit 0,4 Werteinheiten für privates Grün multipliziert = 78 Wertepunkte.
325 qm Spielplatz entspricht öffentliches Grün mit 0,5 Werteinheiten. Das sind 163 Wertepunkte minus den 78 Wertepunkten für Schaffung von privatem Grün bleiben 85 Wertepunkte zu kompensieren.
Durch das Ausgleichflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg (als Verursacher des Eingriffs) sind diese 85 Wertepunkte auszugleichen.

Stadtplanungsamt Magdeburg
September 2016