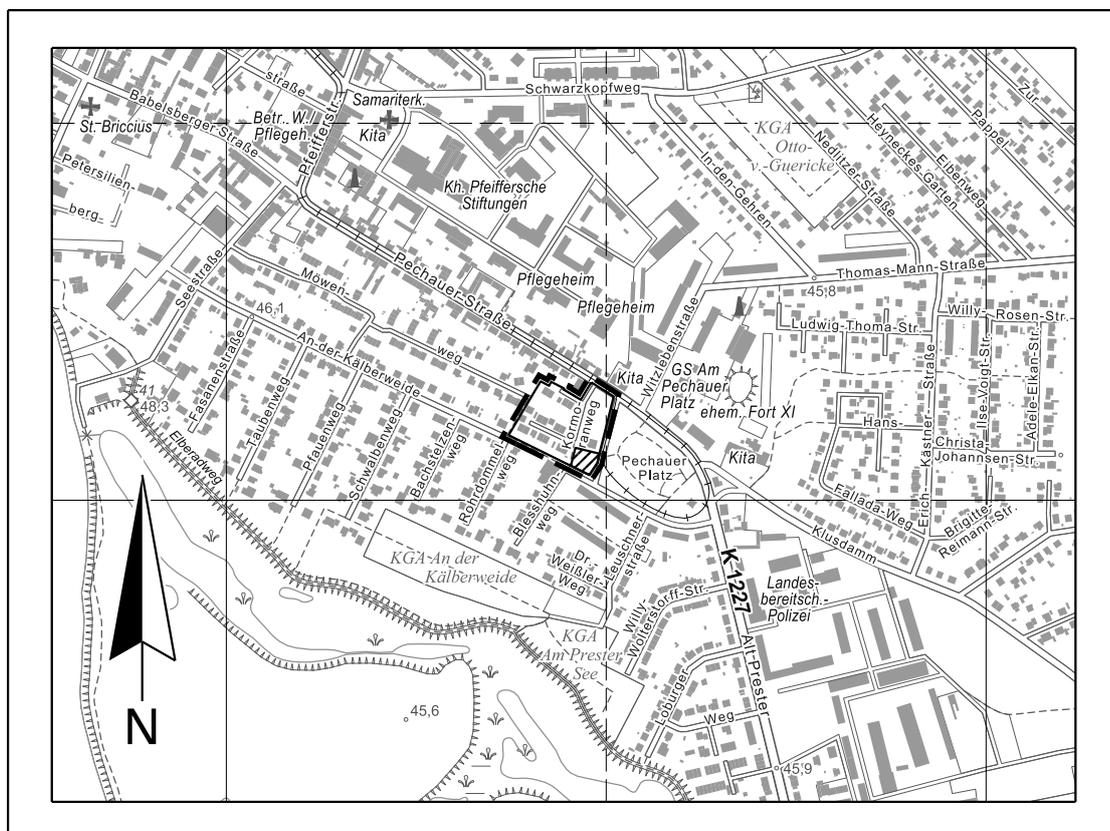


## Begründung zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 267-4 AM PECHAUER PLATZ, im Teilbereich Stand: September 2016



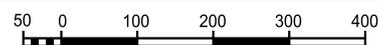
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 09/2016

## **Entwurf B-Plan Nr.: 267-4 "Am Pechauer Platz" – 1. Änderung in einem Teilbereich**

### **Begründung**

#### **1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit dem am 11.03.2008 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ wurden folgende Planungsziele angestrebt und bis auf die Errichtung eines kleinen Spielplatzes und der Bebauung des östlich anliegenden Mischgebietes (hier wurde bislang nur ein Musterdoppelhaus errichtet) auch umgesetzt:

Vorgesehen ist die städtebauliche Neuordnung einer Gewerbebrache zu einem Wohngebiet mit einem Mischgebietsstreifen zur stark befahrenen Pechauer Straße und dem Pechauer Platz.

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

- a) Änderung der Nutzungsart von öffentliche Grünfläche (324 m<sup>2</sup>) Zweckbestimmung Spielplatz in ein Mischgebiet (MI) für das Flurstück 10546 der Flur 793. Das benachbarte Flurstück 10545 wurde nunmehr hinzugenommen um die Baugrenzen anzugleichen.  
Im Flächennutzungsplan (FNP) ist dieses Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß der Spielplatzkonzeption wurde mittlerweile innerhalb des benachbarten Pechauer Platzes ein mehr als 1.500 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Spielplatz hergestellt, um einen Teil des Fehlbedarfs in Cracau abzubauen. Deshalb wird vom Ausbau eines kleinen Spielplatzes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ Abstand genommen. Anstatt zum Bau des geplanten 324 m<sup>2</sup> großen Spielplatzes werden die im städtebaulichen Vertrag gebundenen Mittel verwendet, um in direkter Nachbarschaft innerhalb des Pechauer Platzes - in Ergänzung zum Bestand - eine Spielgelegenheit für größere Kinder und Jugendliche zu schaffen, welche hier noch fehlt.

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 zum einen größere Spielplätze besser angenommen werden, weil diese attraktiver und zum anderen auch die Betriebskosten geringer sind.

Die Erreichbarkeit des öffentlichen Spielplatzes ist allgemein gewährleistet.

Aus dem gleichen Grund erfolgt parallel die Änderung des B-Planes 267-3 „Leuschnerstraße“ DS0366/15.

b) Anpassung der neuen Baugrenzen an den Bestand.

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

Alle anderen für das Grundstück relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ bleiben weiter bestehen.

### **3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet eine gemischte Baufläche vor.

### **4 Befreiungen**

An der östlichen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden ein allgemeines Gehrecht und eine Anlieferzone sowie zwei Stellplätze festgesetzt. Im Rahmen einer Bauvoranfrage für das Mischgebiet und eines Bauantrages für das Musterdoppelhaus wurden Befreiungen von diesen Festsetzungen erteilt. Im Planblatt des vorliegenden Entwurfes wurden diese Befreiungsbescheide nachrichtlich übernommen. Das Gehrecht wurde an die östliche Grenze des Bebauungsplanes verlegt. Die Stelle der Anlieferzone und die zwei Stellplätze sind entfallen.

### **5 Naturschutz - Eingriff/Ausgleich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 267-3 „Pechauer Platz“ befand sich im unbeplanten baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die hier befindliche Konversionsfläche, eine ehemalige Gewerbebrache, hatte eine Versiegelungsquote von ca. 80 %.

Die Bauleitplanung war (und ist es jetzt in einem Teilbereich) zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Durch den Bauleitplan wurden keine neuen Eingriffe vorbereitet, die im baurechtlichen Innenbereich nicht auch schon zulässig waren. Aus genannten Gründen ist die Eingriffsregel hier nicht anzuwenden. Im Rahmen der Baumschutzsatzung wurden als Ausgleich für gefällte Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein großkroniger und zwei kleinkronige Bäume auf der Spielplatzfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wurde für den Standort übernommen; somit verbleibt kein Defizit.