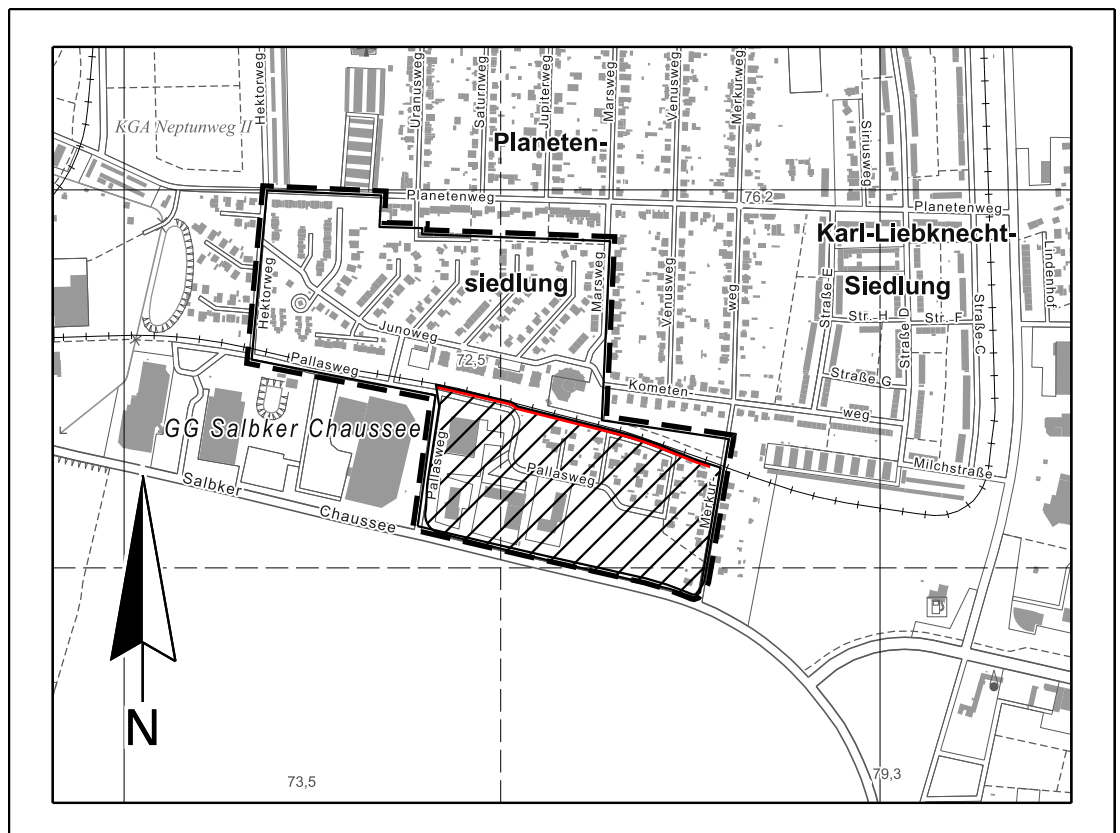


Begründung zur
Satzung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1C
SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE, Teilbereich C

Stand: Januar 2017



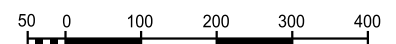
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2017

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

Begründung zur Satzung

Die 3. Änderung erfolgt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 C „Salbker Chaussee Nordseite“, Teilbereich C.

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 1. 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 der 1. Änderung 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 Grün-

streifen 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 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 wurde eine Aufwertung des im Bebauungsplangebiet 428-1 C südlich des Planetenwegs vorhandenen Spielplatzes vorgesehen. Die Planung beabsichtigt, den Spielplatz zum Planetenweg hin abzupflanzen. 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).

Diese Maßnahme wurde durch den Stadtratsbeschluss am 21.01.2016 zur 3. Änderung und Auslegung des B-Planes Nr. 428-1C bestätigt. Der Entwurf des B-Planes zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 428-1C lag vom 12.02.2016 bis zum 14.03.2016 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Planung beteiligt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen nicht ein, so dass eine Planreife gemäß § 33 BauGB vorliegt.