

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Rechtliche Grundlagen | 2 |
| 2. Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung | 3 |
| 4. Übergeordnete Planungen | 3 |
| 5. Aufstellungsverfahren..... | 4 |
| 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand | 5 |
| 6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung | 5 |
| 6.3. Verkehr | 5 |
| 6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur | 5 |
| 6.5. Grünflächen / Vegetation..... | 5 |
| 6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen | 6 |
| 6.7. Boden, Baugrund, Altlasten | 6 |
| 6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges | 7 |
| 6.9. Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 7.1. Städtebauliches Konzept..... | 7 |
| 7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 8 |
| 7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen..... | 8 |
| 7.5. Verkehrserschließung | 9 |
| 7.6. Ver- und Entsorgung | 9 |
| 7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen | 10 |
| 7.8. weitere Festsetzungen, z.B. Schallschutz, Spielplätze | 11 |
| 7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 11 |
| 8. Planverwirklichung..... | 11 |
| 9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten | 12 |
| 10. Flächenbilanz..... | 12 |

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 18.07.2016 beantragte die Schrader Haus GmbH die Einleitung eines Satzungsverfahrens entsprechend § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) zu einem Bebauungsplan. Ziel ist die Schaffung eines Wohngebietes.

Der Antragsteller verfügt über die Flurstücke 10606, 10608 und 10642 der Flur 793, wodurch er zur Durchführung eines Satzungsverfahrens legitimiert ist.

Bei dem Standort handelt es sich um eine ca. 4.300 m² umfassende Fläche, die sich zwischen dem Wohngebiet „Am Petersilienberg“ und der straßenbegleitenden Bebauung der „Seestraße“ erstreckt. Im Norden und Süden wird das Areal von gewerblich genutzten Flächen (Nahversorger, Bürokomplex einer Baufirma) einge fasst.

Das Areal wurde über einen längeren Zeitraum hinweg aufgrund fehlender Nutzung nicht mehr in Anspruch genommen.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Die Landeshauptstadt Magdeburg gilt als Oberzentrum, welches als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln ist.

Die Landeshauptstadt Magdeburg nimmt als Stadt zentralörtliche Funktionen sowie Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich wahr.

Die im Geltungsbereich überplanten Flächen ordnen sich in die gewachsene Ortslage der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtteil Cracau ein. Es wird durch die Umwandlung der Industriebrache in ein Wohngebiet eine Lücke in der vorhandenen Bebauung geschlossen.

In den derzeit vorliegenden Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan) gibt es im Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen wegen raumbedeutender oder raumbeeinflussender Nutzungen.

Das B-Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,4 ha und stellt eine mit Bodenmaterial und Rohboden geprägte Fläche dar. Auf einem ehemals mit Garagen- und weiteren Flachbauten genutzten Gelände wurden in den vergangenen Jahren die Gebäude abgerissen und ruderalen Grünflächen entwickelten sich. Wenige Einzelbäume und einige Gebüsch (u.a. Brombeere) siedelten sich aufgrund der zeitweiligen Nichtnutzung an und wurden zum aktuellen Stand bei den Abriss- und Entsiegelungsarbeiten beseitigt.

Um hier entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers eine Reihenhausansiedlung errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird in Anwendung des § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB abgesehen.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg (Stand 02/2016) stellt Wohnbebauung dar.

Somit wird mit dem Bebauungsplan eine Anpassung des Planungszieles zur Errichtung einer Wohnbebauung angestrebt.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen durch das Ministerium für Landesentwicklung wird unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(LEntwG LSA vom 23. April 2015) festgestellt, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 264-2 „Seestraße“ nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotop, Schon- oder Schutzgebiete, Vorbehalts- und Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264-2 „Seestraße“ eingeleitet.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Für das aus der Anlage ersichtliche Gebiet wurde mit Schreiben vom 18.07.2016 ein Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens gestellt.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sind für bauliche Nutzungen zur Entwicklung der Gemeinde die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche des zukünftigen Plangebietes beträgt ca. 4.300 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Das Satzungsverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Planaufstellung entsprechend zu gewichten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der von der Planung berührten Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-2 und der Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2017 über das Amtsblatt Nr. 28 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-2 und die Begründung haben vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Magdeburg, östlich der Alten Elbe, innerhalb des Stadtgebietes Cracau an einer Anliegerstraße, ca. 10 PKW/Fahrrad – Minuten vom Stadtzentrum sowie ca. 11 km von der BAB A14 und der BAB A2 entfernt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Magdeburg, Flur 793 und beinhaltet die Flurstücke 10606, 10608, 10641 und 10642.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer anthropogenen Brachfläche vorgesehen.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus einer mehrgeschossigen sogenannten Einfamilienhausbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern. Der Begriff „Einfamilienhausbebauung“ ist hierbei typisierend zu verstehen.

Die geplante Bebauung fügt sich in das Orts- und Siedlungsbild der umgebenen Bebauung ein.

Derzeit ist die Fläche nicht bebaut.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegende öffentliche Straße „Seestraße“.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen und dem Geltungsbereich sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Seestraße. Die Zu- und Abfahrt werden durch vorhandene Grundstücke begrenzt. Die Mindestbreite (Lichtraum) für das Befahren mit Müllfahrzeugen ist gegeben. Die zukünftig öffentliche Mischverkehrsfläche hat eine Verkehrsraumbreite von 5,50 m.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Zum Zwecke der Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fand eine Kartierung der Vorhabenfläche statt. Das B-Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,4 ha und stellt eine mit Bodenmaterial und Rohboden geprägte Fläche dar. Auf einem ehemals mit Garagen- und weiteren Flachbauten genutzten Gelände wurden in den vergangenen Jahren die Gebäude abgerissen und ruderale Grünflächen entwickelten sich. Wenige Einzelbäume und einige Gebüsche (u.a. Brombeere) siedelten sich aufgrund der zeitweiligen Nichtnutzung an und wurden zum aktuellen Stand bei den Abriss- und Entsiegelungsarbeiten beseitigt.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Aus angrenzenden Bereichen des o.g. Bebauungsplans sind archäologische Kulturdenkmale bekannt (früheisenzeitliche Siedlung, Dorfkern Cracau). Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass auch im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Der Untersuchungsbereich liegt im holozän geprägten ostseitigen Elburstromtalbereich. Holozäne Auetonbildungen wechselnder Mächtigkeit mit jungholozänen Auelehmüberlagerungen und Schlickschichten bedecken pleistozäne Talsandbildungen des Weichsel-Glazials. Die Talsandablagerungen sind als ausgeprägte Niederterrassenbildungen auszuweisen. Durch anthropogene Einwirkungen sind im Baubereich umfangreiche Bodenauffüllungen, Mischbodenverfüllungen, Altablagerungen sowie durch Bodenabtrag degradierte Schichtenprofile zu erwarten.

Die Bodenhöhen liegen bei ca. 45,5 m ü NHN.

Der Untergrund des Plangebietes wurde untersucht. Nach BBodSchV kann aus den Konzentrationswerten der LAGA-Analyse für die relevanten Stoffparameter eine Schutzgutgefährdung im Hinblick auf eine Wohngebietsnutzung nicht abgeleitet werden. LAGA-Untersuchungen der Aushubbodenzone der aufgefüllten Mischböden im Komplettuntersuchungsumfang erbrachten bei den hergestellten Mischproben untersuchte Aushubmaterialien (Mischboden) den Zuordnungswert Z 2. Dieser ist entsprechend zu entsorgen bzw. zu verwerten.

In Geländebereichen, die zur Herrichtung von privaten und öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Dabei sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

- Haus- und Kleingärten.Zierpflanzen = 50 bis 100
- Nutzpflanzen, sonstige Gärten = 20 bis 50
- Landschaftsbau Rasen = 20 bis 50
- Landschaftsbau Stauden und Gehölze = 50 bis 200
- Wald Forstgehölze = 50 bis 200 bzw. geeignete Pflanzgruben

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte ZO im Feststoff nach Tabelle 11.1 .2-2 und Z O im Eluat nach Tab. 11.1 .2-3 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20, TR Boden) vom 05.11 .2004 einzuhalten.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbaubarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil eines Deichgeschützten Areal. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum. Die angrenzende Verkehrsfläche ist öffentlich und befindet sich im Eigentum der Stadt Magdeburg.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Die Landeshauptstadt Magdeburg mit ihren Ortsteilen ist als Oberzentrum festgelegt. Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln.

Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan trägt die Landeshauptstadt Magdeburg zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei.

Der Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereiten. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung der Fläche für Wohnbebauung durch den Antragsteller und Vorhabenträger.

Bei dem ca. 0,4 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Fläche ohne Nutzung. Dieser Bereich kann von der Seestraße komplett erschlossen werden.

Die gesamte Infrastruktur wie Schule, KITA, Krankenhaus, Nahversorger, Dienstleister und die Straßenbahnhaltestelle der Linie 4 befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Nutzungsart und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich sowohl am Bestand als auch an dem vorhandenen Bedarf.

Der Bebauungsplan erfüllt mit ca. 0,4 ha Fläche alle Vorgaben des § 13 a BauGB auch hinsichtlich überbaubarer Grundflächen (kleiner 20.000 qm) und der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung.

Die Nutzungen orientieren sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumasse an dem vorhandenen Bedarf und der Nachfrage beim Vorhabenträger. Die mögliche Parzellierung und Erschließung ist in der Planzeichnung abgebildet.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, in einem Stadtteil, in dem bereits Wohnbauland in entsprechender Wohnlage besteht und durch das Plangebiet sinnvoll ergänzt wird.

Die Baumschutzsatzung der LH MD findet entsprechend Anwendung.
Die Kosten des Planverfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, vorwiegend dem Wohnen dienend, entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Nutzungen in der Nachbarschaft.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Baugebiet WA, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Das Gebiet benötigt, aufgrund seiner geringen Größe, keine eigenen Einrichtungen i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2. Diese wären demnach auch nicht tragfähig.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO. Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise angegeben.

Grundflächenzahl

GRZ 0,4

Geschossigkeit

II + Stg (Staffelgeschoß)

Das Staffelgeschoß springt gegenüber den darunterliegenden Geschossen an mindestens 2 Seiten um mindestens 1 m zurück und weist eine kleinere Grundfläche (max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses) auf. Der Rücksprung kann als Terrasse genutzt werden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 und nur diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflußbeiwert von 0,40 nicht überschreiten.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage und Größe des Baufensters orientiert sich am konkreten Vorhaben zur Errichtung einer Reihenhausanlage. Hierzu wurde vom Vorhabenträger die entsprechende Planung des Neubauvorhabens zur Verfügung gestellt.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig, außer in den dafür festgesetzten Flächen.

Die private Stellplatz- und Garagenanlage im Osten des Plangebietes dient ausschließlich der Nutzung der Anlieger und als Abgrenzung zum höherliegenden Wohngebiet „Am Petersilienberg“.

Die Garagen werden derart realisiert, daß sie im Falle einer Sanierung oder eines Schadens an der Stützwand zum höherliegenden Wohngebiet „Am Petersilienberg“ temporär zurück gebaut werden können (Fertigteilbauweise oder Mobil).

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt mit der Herstellung einer öffentlichen Straße mit Anschluss an die Seestraße. Die Einmündung der geplanten öffentlichen Straße wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Magdeburg an der bereits vorhandenen Zufahrt festgesetzt.

7.6. Ver- und Entsorgung

Von den am und im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann die erforderliche Ver- und Entsorgung (Hausanschlüsse) realisiert werden.

Die Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist im Verfahren vorzusehen; die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann an den Mischwasserkanal des öffentlichen Entsorgungssystems angeschlossen werden. Eine der Größe der zu genehmigenden Einleitmenge angepasste Rückhaltung von Oberflächenwasser wird Bestandteil des Erschließungsvertrages mit dem Entsorgungsunternehmen. Die Drosselung der einzuleitenden Menge Oberflächenwasser erfolgt durch eine Querschnittsverengung, die Rückhaltung in den nachfolgenden Haltungen. Die Art und Weise ist mit SWM abgestimmt. Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken einschließlich der Garagen soll daselbst versickert oder in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Trinkwasser- / Feuerlöschwasser- / Stromversorgung – SWM

Die Trink-, Feuerlöschwasser- und Stromversorgung werden durch eine Heranführung aus der Seestraße gesichert.

Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch eine Heranführung aus der Seestraße gesichert.

Abwasserentsorgung – AGM

Das Schmutzwasser der zu erschließenden Grundstücke wird zum Mischwasserkanal DN 500 in der Seestraße abgeleitet.

Telekommunikation – Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen in der Seestraße dienen zurzeit der Versorgung der vorhandenen Bebauung im Umfeld und sind weiter auszubauen.

Im Rahmen der Erschließungsplanungen ist darauf zu achten, dass mindestens ein Telekommunikationsanbieter Glasfaseranschlüsse für die Wohngebäude sicherstellt. Sollte kein Unternehmen eine Glasfaseranbindung planen und umsetzen, ist durch den jeweiligen Erschließungsträger in den öffentlichen Straßen ein Leerrohr vorzusehen damit eine nachträgliche Glasfaseranbindung des Wohngebietes bzw. der Gebäude wirtschaftlich umsetzbar ist. Eine entsprechende Bestandsdokumentation der Glasfaserleitungen bzw. der verlegten Leerrohre zu übergeben.

Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Eigentümer verbringen die Abfallbehälter an die öffentliche, neu zu errichtende Erschließungsstraße bzw. zur privaten Abfallsammelstation um den Abfall zu entsorgen.

Die Breite der Mischverkehrsfläche vor den zu erschließenden Grundstücken von 5,50 m ist ausreichend, um eine Behinderung der Verkehrsteilnehmer durch das Abstellen von Abfallbehältern an den Entsorgungstagen auszuschließen. Aufgrund der entstehenden Sackgasse wird am Ende der öffentlichen Erschließung eine Wendeanlage eingerichtet.

7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg gilt die Baumschutzsatzung (Stand 2009), so dass der am Standort ggf. vorzufindende Gehölzbestand den Bestimmungen dieser Satzung unterliegt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Das **Untersuchungsgebiet** lässt sich wie folgt beschreiben:

Das B-Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,4 ha und stellt eine mit Bodenmaterial und Rohboden geprägte Fläche dar. Auf einem ehemals mit Garagen- und weiteren Flachbauten genutzten Gelände wurden in den vergangenen Jahren die Gebäude abgerissen und rudere Grünflächen entwickelten sich. Wenige Einzelbäume und einige Gebüsche (u.a. Brombeere) siedelten sich aufgrund der zeitweiligen Nichtnutzung an und wurden zum aktuellen Stand bei den Abriss- und Entsiegelungsarbeiten beseitigt.

Die ehemalige Versiegelung im B-Plangebiet durch Gebäude, Zuwegungen bzw. betonierte Stellflächen kann unter Auswertung der Luftbilder (<http://stadtplan.magdeburg.de>) mit ca. 70-80% angenommen werden. Dem steht eine geplante Versiegelung von max. 40% im Bereich der Wohngrundstücke und zusätzlich Verkehrsflächen (Zuwegung) und Garagen gegenüber. Überschlägig ist damit keine zusätzliche Neuversiegelung an diesem Standort zu erwarten.

Auf Grund der vorhandenen Strukturen sind siedlungstypische Vögel als Nahrungsgäste in einem sehr beschränkten Umfang zu erwarten. Die gegenwärtig anzutreffenden vegetationsfreien Bodenflächen haben keine Bedeutung als potenzielle Brutvogelreviere. Aufgrund fehlender Vegetations- und Gehölzstrukturen sind die Flächen für Brutvögel und weitere Nahrungsgäste (z.B. Greifvögel) unbedeutend. Die vegetationsfreie Fläche wirkt als Rückzugsraum für siedlungsangepasste Tierarten (z.B. Feldhase, Heuschrecken) nicht geeignet. Insgesamt sind keine erblichen Beeinträchtigungen in der Funktion als Lebensraum für die Tierwelt zu erwarten.

Basierend auf der im Februar 2017 durchgeführten vor-Ort-Begehung und einer Recherche über Luftbilder aus den vergangenen Jahren erfolgt eine Einschätzung über die geplanten Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen.

Es standen ca. zwei Laubbäume mit Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung im B-Plangebiet, die als Großbäume auf den Luftbildern 2010 bis 2013 erkennbar sind. Diese sind erst ca. seit dem Jahr 2000 als Bäume auf den Luftbildern sichtbar und demnach ca. 15 Jahre alt gewesen. Weitere Laubgebüsche und/oder -gehölze entwickelten sich nach Abriss der Gebäude und Teilentsiegelung und vermutlich damit verbundener Nichtnutzung des Geländes über ca. max. 10 Jahre.

Dem Verlust von Laubgehölzen steht lt. Entwurf zum B-Plan die Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen (Spitzahorn, Hainbuche) als Heister 150-200 cm im Geltungsbereich

des B-Planes gegenüber. Eine Ableitung der Stückzahl errechnet sich nach der Flächengröße der überbauten Grundstücksfläche.

Die Baumarten und deren Anpflanzqualität wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die privaten Grünflächen werden Gemeinschaftseigentum der Reihenhausanlage.

7.8. Spielplätze

Der nächstliegende Spielplatz befindet sich am Möwenweg in knapp 300 m Entfernung. Ein weiterer, deutlich größerer Spielplatz befindet sich auf dem Pechauer Platz rund 650 m entfernt.

7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

- Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Der Untergrund des Plangebietes wurde untersucht. Nach BBodSchV kann aus den Konzentrationswerten der LAGA-Analyse für die relevanten Stoffparameter eine Schutzgutgefährdung im Hinblick auf eine Wohngebietsnutzung nicht abgeleitet werden.
- LAGA-Untersuchungen der Aushubzone der aufgefüllten Mischböden im Komplettuntersuchungsumfang erbrachten bei den hergestellten Mischproben untersuchte Aushubmaterialien (Mischboden) den Zuordnungswert Z 2. Dieser ist entsprechend zu entsorgen bzw. zu verwerten.

8. Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes ist die Neuanlage der verkehrlichen, ver- und entsechtungstechnischen Erschließung erforderlich.

Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg sowie ein gesonderter Vertrag mit SWM abgeschlossen.

9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Landeshauptstadt Magdeburg fallen nicht an, da die Anlage durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Der Vorhabenträger erklärt, daß er wirtschaftlich in der Lage und bereit ist, die Planung und Durchführung des Vorhabens eigenverantwortlich und auf eigene Kosten durchzuführen. Er verpflichtet sich alle vertragsgegenständlichen Leistungen, einschl. der Folge- und 5-jährigen Unterhaltungskosten selbst zu tragen.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (951 m²) jährliche Folgekosten von ca. 2.615 €.

10. Flächenbilanz

| | Fläche | Anteil in % |
|---|----------------------|-------------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | 4.314 m ² | 100,00 |
| Verkehrsfläche, privat (inkl. Garagen u. Stellplätze) | 511 m ² | 11,85 |
| Verkehrsfläche, öffentlich | 951 m ² | 22,04 |
| Wohnbaufläche | 2.677 m ² | 62,05 |
| Grünfläche, privat | 175 m ² | 4,06 |