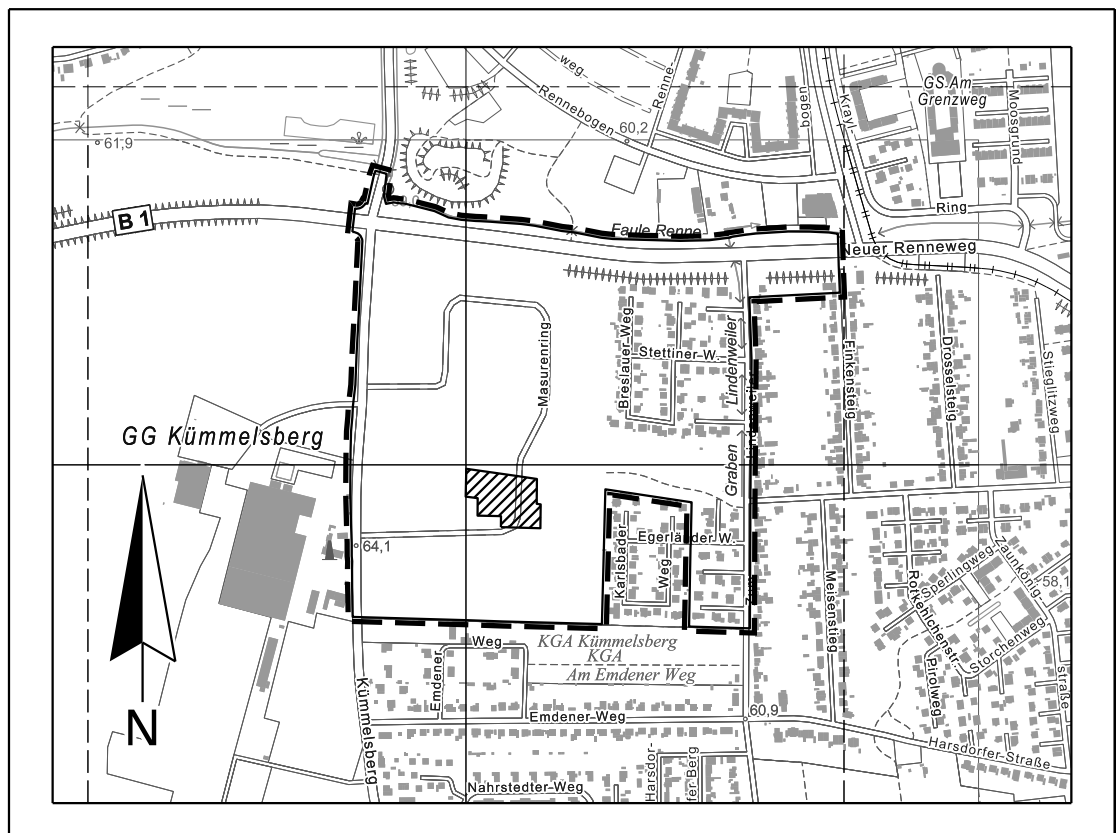


Begründung zur
Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301-1
KÜMMELSBERG OSTSEITE, im Teilbereich
Stand: September 2019



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 Stadtkartenausuges: 07/2018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung.....	2
3. Übergeordnete Planungen.....	2
4. Aufstellungsverfahren.....	3
5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	3
5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
5.2. Verkehr	3
5.3. Eigentumsverhältnisse	3
6. Begründung der Festsetzungen.....	4
6.1. Öffentliche Verkehrsfläche.....	4
6.2. Private Verkehrsfläche	4
7. Umweltrechtliche Belange	4
8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	5

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB) 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)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ befindet sich im Stadtteil Stadtfeld West. Der Bebauungsplan, dessen Satzung am 24.03.2017 Rechtskraft erlangte, befindet sich in der Umsetzung.

Die in der rechtsverbindlichen 6. Änderung des B-Planes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ festgesetzte Erschließung wurde abweichend als temporäre Erschließung (1. Ausbaustufe) gebaut. Da sich die Eigentümerin des Flurstückes 5111 der Flur 333 nicht an einer einvernehmlichen Bodenordnung beteiligt hat, musste die temporäre Erschließung abweichend von der festgesetzten Erschließung realisiert werden.

Da bereits alle Leitungen in der temporären Variante liegen und die 1. Ausbaustufe erreicht ist, ein Rückbau auf die festgesetzte Erschließung hohe Kosten verursachen würde, soll die hergestellte Erschließung mit der einfachen 8. Änderung zum B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ festgesetzt werden.

Die westlich verbleibende Fläche von ca. 70 m² kann durch die Landeshauptstadt Magdeburg verkauft werden und die nördlich verbleibende Fläche von ca. 80 m² soll als Gehweg mit Parktaschen ausgebaut werden. Das Flurstück 5111 der Flur 333 erhält eine Grundstückszufahrt.

Die vorgenannten Gründe erfordern eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch die vorgesehenen Änderungen einzelner Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

3. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplanes und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden von der Änderung nicht berührt.

4. Aufstellungsverfahren

Die Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ erlangte am 24.03.2017 Rechtskraft und befindet sich in der Umsetzung.

Die Änderung dieser Satzung soll im vereinfachten Verfahren als 8. Änderung zum B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich erfolgen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss der 8. Änderung zum B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich wurden zusammengefasst. Der Beschluss wurde am 21.02.2019 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst und im Amtsblatt Nr. 5 am 08.03.2019 veröffentlicht.

Eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte parallel zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB innerhalb einer angemessenen Frist vom 25.06. bis 12.07.2019.

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

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Die Rahmenbedingungen bezogen auf die Nutzungs- und Baustruktur der Umgebung haben sich gegenüber dem Stand der Rechtskraft der letzten Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Der Änderungsbereich ist teilweise noch unbebaut, die Erschließung ist in der 1. Ausbaustufe realisiert.

5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“, 8. Änderung im Teilbereich liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld West.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Flur 333 und wird umgrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 05111 und 10581

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 10581 und 10599,

Im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 10599, 10598, die östliche Grenze des Flurstückes 10558 und die südliche Grenze des Flurstückes 10553,

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 10553, die nördliche Grenze des Flurstückes 10554 und die westliche Grenze des Flurstückes 05111.

5.2. Verkehr

Die Erschließungsstraße des B-Plan-Gebietes mündet auf den Kümmelsberg. Im Inneren werden die Flurstücke durch Ringstraßen angebunden. Im Ergebnis eines freiwilligen Umlegungsverfahrens, musste im nördlichen Teil des B-Plan-Gebietes eine temporäre Erschließung hergestellt werden. Diese soll mit der Änderung festgesetzt werden, um weitere Kosten, die eine erneute Verlegung der Straße erzeugen würde, auszuschließen.

5.3. Eigentumsverhältnisse

Die von der Änderung betroffenen Teilflächen der Straßenflurstücke 10661 und 10541 sowie die zu veräußernden Flurstücke 10658 und 10660 der Flur 333 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

6. Begründung der Festsetzungen

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“, 6. Änderung umfasst:

- die Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Bereich der 6. Änderung zum B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich.

WA-Gebiet:

Die bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird mit der 8. Änderung größtenteils als WA-Gebiet festgesetzt, sodass diese Flächen den benachbarten Grundstücken zugeschlagen werden können.

Zufahrt:

Für das Flurstück 5111 wird eine ca. 5 m breite Zufahrt an der südöstlichen Ecke dieses Flurstücks festgesetzt. Damit ist eine andere Lage der Zufahrt nicht zulässig. Die Zufahrt soll nicht von der nördlich gelegenen Verkehrsfläche erfolgen, da die als Gesamtfläche für den Gehweg und die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze benötigt wird. Des Weiteren ist die Zufahrt an dieser Stelle angeordnet, um im günstigen Winkel auf das Flurstück zu fahren.

Alle übrigen Festsetzungen der 6. Änderung zum B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich behalten ihre Gültigkeit.

6.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraße des B-Plan-Gebietes mündet auf den Kümmelsberg. Im Inneren werden die Flurstücke durch Ringstraßen angebunden.

Da sich die Eigentümerin des Flurstückes 5111 der Flur 333 nicht an einer einvernehmlichen Bodenordnung beteiligt hat, wurde eine temporäre Erschließung ohne Inanspruchnahme dieses Flurstückes abweichend von der festgesetzten Erschließung realisiert.

Diese temporäre Erschließung soll mit der 8. Änderung zum B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich festgesetzt werden. Somit werden weitere Kosten, die eine erneute Verlegung der Straße erzeugen würde, ausgeschlossen.

Die Baugrenzen werden im Flurstück 10598 an die neu festgesetzte Erschließungsstraße angepasst. Alle weiteren Baugrenzen bleiben unverändert bestehen.

7. Umweltrechtliche Belange

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

Die Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ berührt keine umweltrechtlichen Belange.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung

ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bezogen auf die Änderung der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ kann nicht festgestellt werden.

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtlichen Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.

8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann nach Rechtskraft der 8. Änderung zum B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich auf die Herstellung der ursprünglich geplanten öffentlichen Erschließungsstraße verzichten.

Die nicht benötigten Teilflächen können mit der Rechtskraft der 8. Änderung zum B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich veräußert werden.

Eine Fläche von ca. 70 m² soll an den Eigentümer des Flurstückes 10553 der Flur 333 verkauft werden und eine weitere Fläche von ca. 80 m² soll als Gehweg mit Parktaschen hergestellt werden. Das Flurstück 5111 der Flur 333 erhält eine Grundstückszufahrt.

Die öffentliche Verkehrsfläche verringert sich um ca. 70 m². Es entstehen keine zusätzlichen Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg, vielmehr verringern sich die ursprünglichen Folgekosten.