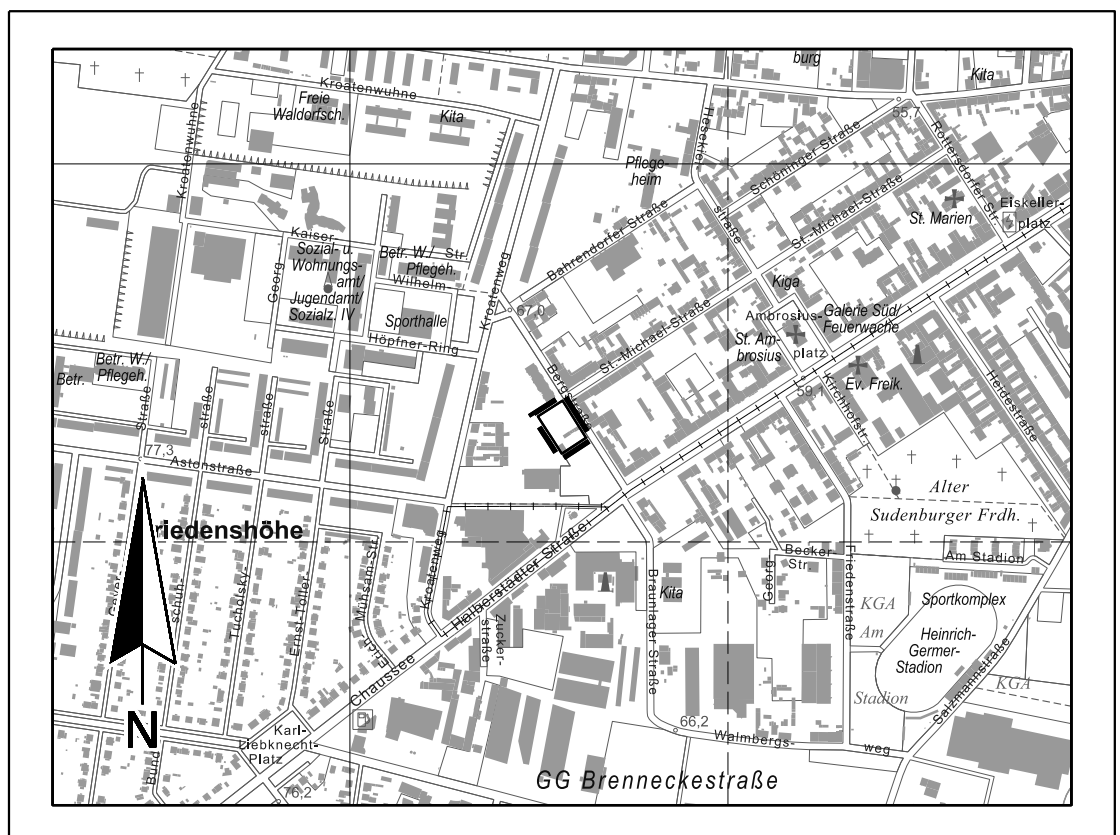


Begründung zum  
Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 333-1  
Spielplatz Bergstraße  
Stand: Dezember 2019



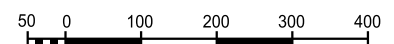
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 12/2019

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>                                      | <b>2</b> |
| <b>2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung .....</b>               | <b>2</b> |
| <b>3. Aufstellungsverfahren .....</b>                                      | <b>3</b> |
| <b>4. Übergeordnete Planungen.....</b>                                     | <b>3</b> |
| <b>5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>                  | <b>4</b> |
| 5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....                              | 4        |
| 5.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....                  | 4        |
| 5.3. Verkehr .....                                                         | 4        |
| 5.4. Grünflächen / Vegetation .....                                        | 4        |
| 5.5. Denkmalschutz, Archäologie.....                                       | 4        |
| 5.6. Boden, Baugrund, Altlasten.....                                       | 4        |
| 5.7. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte .....                               | 5        |
| 5.8. Eigentumsverhältnisse .....                                           | 5        |
| <b>6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b> | <b>5</b> |
| 6.1. Städtebauliche/s Entwicklung/Konzept.....                             | 5        |
| 6.2. Öffentliche Grünfläche .....                                          | 5        |
| 6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....                          | 5        |
| <b>7. Umweltrechtliche Belange .....</b>                                   | <b>6</b> |
| <b>8. Planverwirklichung.....</b>                                          | <b>7</b> |
| <b>9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>            | <b>7</b> |

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden:

- 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),
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB dar und enthält ausschließlich Festsetzungen zur Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und zu grünordnerischen Maßnahmen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

## 2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Stadtteils Sudenburg. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen.

Ziel ist die Sicherung der Fläche für die Errichtung eines Spielplatzes.

Die grundsätzliche Entwicklung, Sanierung und Instandhaltung der öffentlichen kommunalen Spiel- und Freizeitflächen ist in der aktuellen Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) der Landeshauptstadt Magdeburg verankert.

Gemäß aktueller Prioritätenliste der Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) ist im Stadtteil Sudenburg aufgrund der hohen Kinderzahlen von einem Bedarf an Spiel- und Freizeitflächen auszugehen. Insgesamt bewirtschaftet der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe im Stadtteil Sudenburg sieben öffentlich zugängliche kommunale Spiel- und Freizeitflächen mit einer Gesamtfläche von 7.705 qm. Der tatsächliche Flächenbedarf im Stadtteil liegt allerdings bei 26.050 qm. Die Grundlage für die Berechnung des Bedarfs an Spiel- und Freizeitflächen der Stadt Magdeburg wird in der Spielplatzflächenkonzeption mit 10 qm/Kind für die Altersgruppe 0 bis 18 Jahre festgelegt.

Das Objekt Bergstraße befindet sich im Quartier 304 Fichtestraße/Ambrosiusplatz des Stadtteils Sudenburg. Der SFM bewirtschaftet in dem Quartier keinen öffentlich zugänglichen Spielplatz. Der Bedarf gemäß Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) liegt allein im Quartier bei 5.300 qm.

Basierend auf den Kinderzahlen bis zum 31.12.2018 und unter Einbeziehung der vorhandenen öffentlich zugänglichen Spiel- und Freizeitflächen der Stadt Magdeburg erfolgt aktuell die Überarbeitung der Spielplatzflächenkonzeption 2021-2025 (2030).

Eine Zunahme der Kinderzahlen konnte in den letzten Jahren auch in der Stadt Magdeburg beobachtet werden. Allein im Stadtteil Sudenburg leben mittlerweile 3.038 Kinder, davon 626 Kinder nur im Quartier 304 Fichtestraße/Ambrosiusplatz. Das bedeutet für das Quartier eine Zunahme von 96 Kindern gegenüber der Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020.

Mit dem Neubau eines öffentlichen Spielplatzes wird dem Fehlbedarf in Höhe von 6.260 qm im Quartier zwar entgegengewirkt, er kann damit aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Bewirtschaftung des Spielplatzes erfolgt durch den Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg.

Für den Erwerb einer geeigneten Fläche wurden für das Programmjahr 2019 im Programm „Stadtumbau Ost“ beim Landesverwaltungsamt Fördermittel beantragt. Im Zusammenhang mit einem möglichen Erwerb von Flächen für einen Spielplatz in der Bahrendorfer Straße über die Wahrnehmung des gemeindlichen Vorkaufsrechts hatte das LVWA bereits mit Schreiben vom 23.09.2019 den Vorzeitigen Maßnahmebeginn genehmigt. Zu einem Vertragsschluss kam es jedoch nicht. Mit Bescheid vom 03.12.2019 wurden die im Programmjahr 2019 beantragten Fördermittel in den Haushaltsjahren 2019 und 2020 bewilligt; wenn diese nicht fristgerecht ausgegeben werden, fallen hierfür Strafzinsen an.

Der Bau des Spielplatzes ist als Nr. 27 Bestandteil des mit Stadtratsbeschluss Nr. 164-004(VII)19 vom 17.10.2019 bestätigten Gesamt-MKFZ-Planes für das Fördergebiet Sudenburg im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Anlage II.7 der DS0338/19). Die Fördermittel für den Bau des Spielplatzes werden beim Land beantragt, sobald der Grunderwerb getätigt wurde und qualifizierte Planungsunterlagen vorliegen.

### **3. Aufstellungsverfahren**

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

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und zu grünordnerischen Maßnahmen. Er soll als sogenannter einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich aufgestellt werden. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Damit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Behörden verzichtet werden. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung erfolgt aufgrund des vorgenannten Verzichts zeitgleich. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung zur Satzung abgesehen.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der einfache Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur baulichen Nutzung. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ entspricht dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Wohnbaufläche“. Dem Gebietscharakter nach ist das Planungsgebiet einem Allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO zuzuordnen. Gemäß § 4 Abs 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind Spielplätze zulässig.

## **5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

Die Bergstraße stellt die westliche Begrenzung der Napoleonischen Gründung von Sudenburg im 19. Jahrhundert dar. Neben gründerzeitlicher Blockrandbebauung und eingeschossigen Ackerbürgerhäusern prägen großbürgerliche Villen, mehrgeschossige Wohngebäude aus Klassizismus und Neobarock aber auch genossenschaftlicher Siedlungsbau das Quartier.

Die Flächen des Bebauungsplanes sind seit mindestens 17 Jahren nicht bebaut worden. Die Gebäude, die vorhanden sind, standen bereits Anfang der 90er Jahre. Dabei handelt es sich um Garagen und Schuppen mit max. zwei Geschossen auf dem südlichsten Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der nördliche Bereich liegt, nachdem die Flächen zwischenzeitig als Lagerflächen für KFZ genutzt wurden, bis heute brach. Mehrere Baugesuche haben bisher zu keiner Bebauung der Grundstücke geführt.

### **5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 333-1 „Spielplatz Bergstraße“ liegt in der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Sudenburg und umfasst eine Fläche von 2.244 m<sup>2</sup>.

Es umfasst die Flurstücke: 2127, 2128, 2129 und 2130 in der Flur 354 der Gemarkung Magdeburg.

Westlich an das Plangebiet grenzen die Gärten der Wohnbebauung im Kroatenweg, nördlich grenzt ein Grünstreifen eines Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus an, südlich der Parkplatz zum Einzelhandelsstandort in der Bergstraße (B-Plan Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“) und östlich der öffentliche Straßenraum der Bergstraße selbst.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Einzelhandelsstandort Bergstraße in der 1. Änderung. Der vorhandene ALDI-Markt soll abgerissen und durch Neubau als großflächiger Einzelhandelsmarkt neu errichtet werden.

### **5.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung.

### **5.3. Verkehr**

Der geplante Spielplatz ist über die Bergstraße erschlossen.

### **5.4. Grünflächen / Vegetation**

Bei den Flächen handelt es sich um Rasenflächen mit Baum- und Strauchbestand in den Randbereichen der Flurstücke. Die Flächen sind eingezäunt und werden soweit gepflegt.

### **5.5. Denkmalschutz, Archäologie**

Tiefbauarbeiten, die archäologische Grabungen erfordern könnten, sind bis auf Gründungen der Spielgeräte und evtl. Entwässerungsanlagen zur Regenwasserbewirtschaftung nicht erforderlich.

### **5.6. Boden, Baugrund, Altlasten**

Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN. Die Geländehöhen liegen bei ca. 66 m über NHN.

Über Altlasten bestehen keine Kenntnisse.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten ist Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg (Gefahrenabwehr) aufzunehmen.

#### **5.7. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgt eine Abfrage zum Leitungsbestand, Baulasten und Wegerechten.

#### **5.8. Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet besteht aus vier Flurstücken, davon befinden sich zwei im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die zwei anderen Flurstücke gehören privaten Eigentümern.

### **6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **6.1. Städtebauliche/s Entwicklung/Konzept**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur geplanten öffentlichen Grünfläche. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die seit vielen Jahren ungenutzten Brachflächen sollen als Spielplatz hergerichtet werden. Der hohe Spielplatzflächenbedarf im Stadtteil Sudenburg macht eine Flächensicherung durch einen Bebauungsplan notwendig aufgrund der ansonsten dichten Bebauung und der kaum verfügbaren Freiflächen.

#### **6.2. Öffentliche Grünfläche**

Gemäß dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Als Abgrenzung zur Straße soll eine Baumreihe kombiniert mit einer 3 m breiten naturnahen Blütenstrauchhecke gepflanzt werden. Es sind zwei Zugänge auf den Spielplatz vorgesehen im Norden und im Süden der Grünfläche. Ansonsten wird der Spielplatz gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, insbesondere gegen Verkehrsflächen, Stellplätze und Abfallbehälter abgegrenzt (i. S. v. § 3 Abs. 1 BauO LSA).

Vorhandene Bäume sollen möglichst erhalten und in die Spielplatzplanung integriert werden. Jüngere Gehölze können gegebenenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umgepflanzt werden.

#### **6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Folgende Inhalte werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

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

- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, aufgenommen werden
- 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 Planung zugrundeliegende Gutachten, Normen und Rechtsvorschriften können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, bei Bedarf eingesehen werden.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter *Nachrichtliche Übernahmen* auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Archäologische Bodenfunde unterliegen § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, es verweist auf die Pflichten im Falle von archäologischen Funden.

## **7. Umweltrechtliche Belange**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche und grünordnerischen Maßnahmen. Er soll als sogenannter einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich aufgestellt werden. Das beabsichtigte Planungsziel einen Spielplatz zu errichten unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Damit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von der Angabe zur Verfügung stehender umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung zur Satzung abgesehen werden.

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete.

### Baumschutz

Vorhandene Bäume sollen bei der Spielplatzplanung möglichst integriert werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Fällantrag zu stellen, über welchen die untere Naturschutzbehörde entscheidet.

### Artenschutz

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 den einfachen Bebauungsplan Nr. 333-1 „Spielplatz Bergstraße“ kann nicht festgestellt werden.

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

## **8. Planverwirklichung**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Zwei Grundstücke sind in das Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg zu überführen. Dies kann durch Erwerb der Fläche oder Flächentausch erfolgen.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahme, Herrichtung eines Spielplatzes, erfolgt in Eigenleistung der Gemeinde.

## **9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten**

Mit der Errichtung eines Spielplatzes in der Bergstraße wird der Bedarf an Spielplatzflächen im Stadtteil Sudenburg gesenkt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Quartier Fichtestraße/Ambrosiusplatz des Spielplatzkonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg. Derzeit gibt es im Quartier keine öffentlichen Spielplätze.

Folgekosten für die Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan durch Flächenerwerb, bodenordnende Maßnahmen, die Planung und den Bau des Spielplatzes sowie die dauerhafte Pflege der öffentlichen Grünfläche.