Landeshauptstadt Magdeburg

DS0236/20 Anlage 3

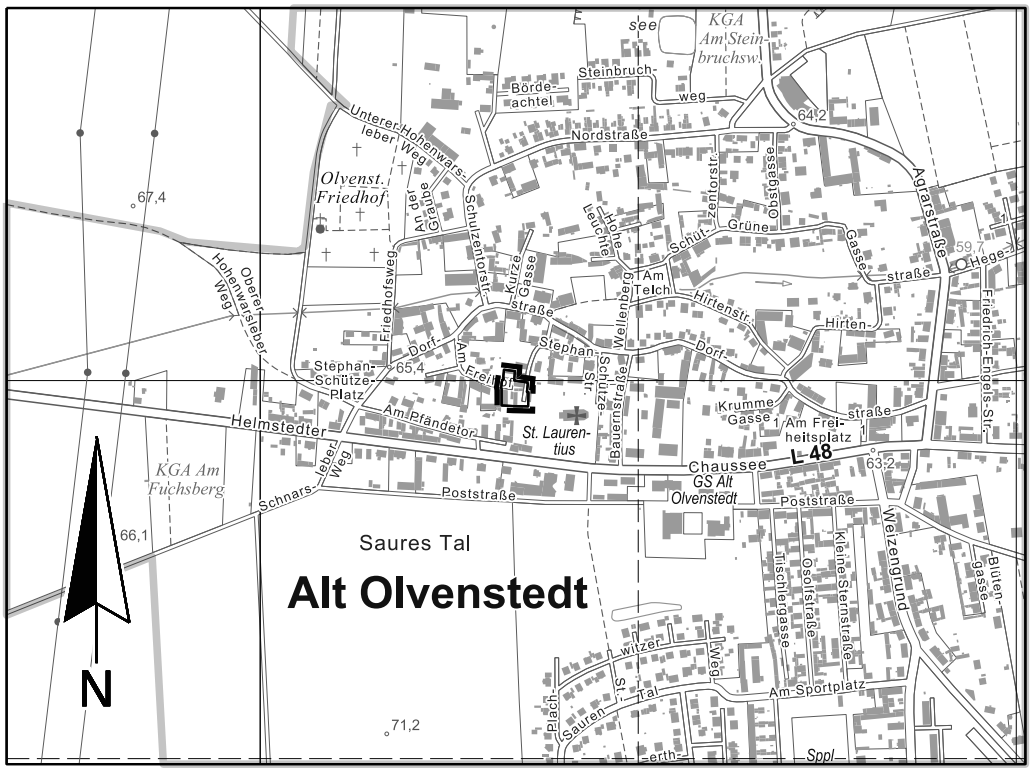
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf

der vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228-1

ALT OLVENSTEDT

Stand: Mai 2020



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 Stadtkartenauszuges: 05/2020

Begründung ***2***
1. Anlass der Änderung 2
2. Rechtliche Grundlagen 2
3 Plangrundlage 2
4 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich 2
5 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 3
6 Städtebauliches Konzept / Planerisches Grundkonzept 3
7 Nachrichtliche Übernahmen 3
8 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange 3
9 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange 4
10 Finanzierung und Durchführung 4
11 Flächenbilanz 4

Anlage der Begründung:

Übersicht von nächstgelegenen Spielplätzen

Begründung

1. Anlass der Änderung

Anlass der 3. vereinfachten Änderung ist die Anpassung der Verkehrsfläche für die Straße „Am Freihof“. Der sogenannte Nachtwächtergang, welcher ein ca. 10 m langes fußläufiges Verbindungsstück der vorgenannten Straße darstellt, soll um verlegt und in angemessener Breite hergestellt werden. Durch die geänderte Wegeführung werden in diesem Rahmen vorhandene Baufelder an die neuen Grundstückszuschnitte angepasst.
Der Eigentümer der Grundstücke Am Freihof 9 und 16 beantragte bereits mehrfach, die Fläche des Nachtwächtergangs zu erwerben, um seine beiden Grundstücke zusammenzuführen. Die Verwaltung lehnte dies bisher konsequent ab. Der Nachtwächtergang ist als historische Wegeführung zwingend beizubehalten. Um jedoch beiden Interessen langfristig nachzukommen, soll die Wegeführung innerhalb des Grundstücks „Am Freihof 9“ verschoben und beibehalten werden.
Als Voraussetzung für die Umsetzung der 3. Änderung sind im Vorfeld zwei marode Bestandsgebäude des Grundstücks Am Freihof 9 durch den Eigentümer zurück zu bauen.

2. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S.3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587) geändert worden ist.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

3. Plangrundlage

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt.

4. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228-1 „Alt Olvenstedt“, 3. Änderung befindet sich im Stadtteil Alt Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich größtenteils an bestehenden Flurstücksgrenzen. Das Gebiet liegt komplett in der Flur 504 und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 753/79 und durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 10173 und in Verlängerung in Richtung Osten bis zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Freihof,
im Osten:	durch die östliche Grenze des Flurstücks 10375 und im weiteren Verlauf durch die östliche Grenze des Flurstücks 10234 in Richtung Süden,
im Süden:	in einem rechten Winkel in Richtung Westen und im weiteren Verlauf durch die Südgrenze des Flurstücks 79/37,
im Westen:	durch die Westgrenze des Flurstücks 79/37 und im weiteren Verlauf zur Westgrenze der Flurstücke 10193 und 753/79 und dessen weiteren Verlauf in Richtung Norden.

5 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind zu mehreren Teilen im Besitz privater Grundstückseigentümer. Es befinden sich außerdem Flurstücke im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer von Am Freihof 16 notwendig sein.

6 Städtebauliches Konzept / Planerisches Grundkonzept

Der Bebauungsplan Nr. 228-1 „Alt Olvenstedt“, mit integrierter Bauvorschrift wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04 vom 30.01.2004 rechtsverbindlich. Der historische Fußweg, der sog. „Nachtwächtergang“ ist in diesem in ca. 1,20 m Breite festgesetzt. Durch den geplanten Rückbau der Gebäude auf dem Grundstück „Am Freihof“ 9 bietet sich nun die Gelegenheit, der Fußwegeverbindung eine den Vorschriften entsprechende gesicherte Breite von ca. 2,50 m zuzuordnen. Somit bleibt eine wichtige historische Wegeverbindung im Kern von Alt Olvenstedt erhalten.
Als weiteres Planungsziel ist vorgesehen, eine gesicherte Erschließung für das Grundstück „Am Freihof“ 16 über die Straße „Am Freihof“ herzustellen. Die bisherige Zufahrt aus nördlicher Richtung, von der Stephan-Schütze-Straße kommend, verfügt nicht durchgehend über eine ausreichende Breite, die im Havariefall notwendig wäre. An der schmalsten Stelle ist diese nur ca. 2,50 m breit, gefordert wird grundsätzlich eine 3,50 m breite Zuwegung für Notfahrzeuge. Durch den Abriss und die Umverlegung des Fußweges entsteht eine gesicherte Erschließung in ausreichender Breite.
Durch die Verlegung des Fußweges an die nördliche Grundstücksgrenze können im gleichen Zug in der Stephan-Schütze-Straße ca. 10 m öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Aufgrund der geänderten Wegeführung wird die Fläche nicht mehr für eine öffentliche bzw. gesicherte Erschließung benötigt und kann der Grundstücksfläche „Am Freihof“ 9 bzw. 16 (gleicher Eigentümer) zugeschlagen werden. Die hierfür erforderliche Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche ist in einem gesonderten Verfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan in der 3. Änderung schafft hier lediglich die gesetzliche Grundlage für ein solches Verfahren. In diesem Zusammenhang wird das Baufeld an die Grenzen des neuen Fußweges sowie darüber hinaus über die bisherige öffentliche Verkehrsfläche angepasst.
Die vorhandene Bruchsteinmauer, die derzeit noch die südliche Abgrenzung des Nachtwächtergangs bildet ist zu erhalten, eine entsprechende Festsetzung ist im Ursprungs-B-Plan bereits enthalten.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder Darstellungen sollen in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).
Für das Plangebiet Nr.228-1 „Alt Olvenstedt“ betrifft dies folgende Inhalte:

Es wird auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften verwiesen, die der Planung zu Grunde liegen.

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch die Verlegung des Fußweges rückt die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche an die Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Am Freihof“ 7 und „Am Freihof“ 11. Die grenzständige Einfriedung erfolgt im Rahmen der Erschließung.
Weiterhin grenzt die Einfriedung (ca. 2 m hohe Mauer) des östlich gelegenen Grundstücks „Stephan-Schütze-Straße“ 5 momentan noch an die öffentliche Zuwegung der Straße „Am Freihof“. Durch den Entfall der ca. 10 m langen Verkehrsfläche wird die Fläche zukünftig den Grundstücken „Am Freihof“ 9 oder 16 zugeschlagen, und damit die Mauer eine Einfriedung zwischen zwei Privatgrundstücken. Aus planungsrechtlicher Sicht wird dies als unproblematisch gesehen. Die Erschließung des Grundstücks ist weiterhin gesichert.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Kosten für die Landeshauptstadt Magdeburg für Grunderwerb fallen nicht an. Die im B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird durch den Grundstückseigentümer „Am Freihof“ 16 hergestellt und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags der Landeshauptstadt Magdeburg übergeben.

10 Finanzierung und Durchführung

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 einen privaten Dritten erschlossen wird.

Zusätzliche jährliche Folgekosten können sich aus der Neuausweisung der gebietsinternen Erschließung ergeben. 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 (132 m²) jährliche Folgekosten von ca. 363 €.

Durchführung

Bei der Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. dem Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen durch die Stadt ist sie zur Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträgen nach dem BauGB bzw. KAG-LSA verpflichtet. Erfolgt jedoch die Herstellung bzw. der Ausbau durch einen Dritten zu seinen Lasten werden beitragspflichtige Belange nicht berührt.

11 Flächenbilanz

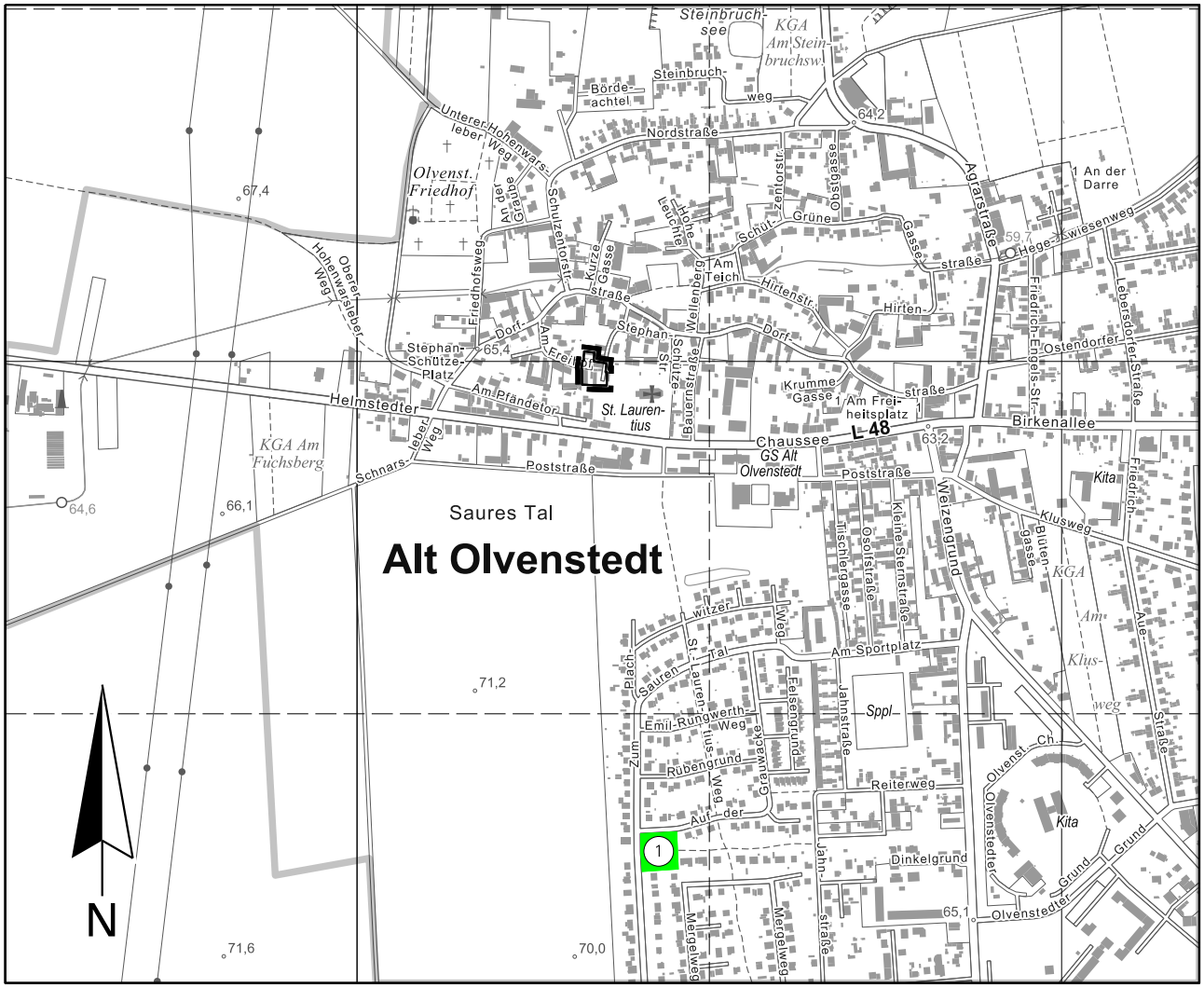
Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Mischgebiet MI 3	860 m²		
Mischgebiet MI 3	287 m²		
Mischgebiet Gesamt		1.147 m²	85 %
Verkehrsfläche	132 m²		
Verkehrsfläche	12 m²		
Verkehrsberuhigt, bes. Zweckbestimmung	55 m²		
Verkehrsfläche Gesamt		199 m²	15 %
Plangebiet 228-1, 3.Ä. Gesamt		**1.346 m²**	**100 %**

Landeshauptstadt Magdeburg

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228-1

Bezeichnung: Alt Olvenstedt

Übersicht der nächstgelegenen Spielplätze



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2020

Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228-1

(1) Spielplatz Zum Sauren Tal (SP023)