Landeshauptstadt Magdeburg

DS0038/23 Anlage 3

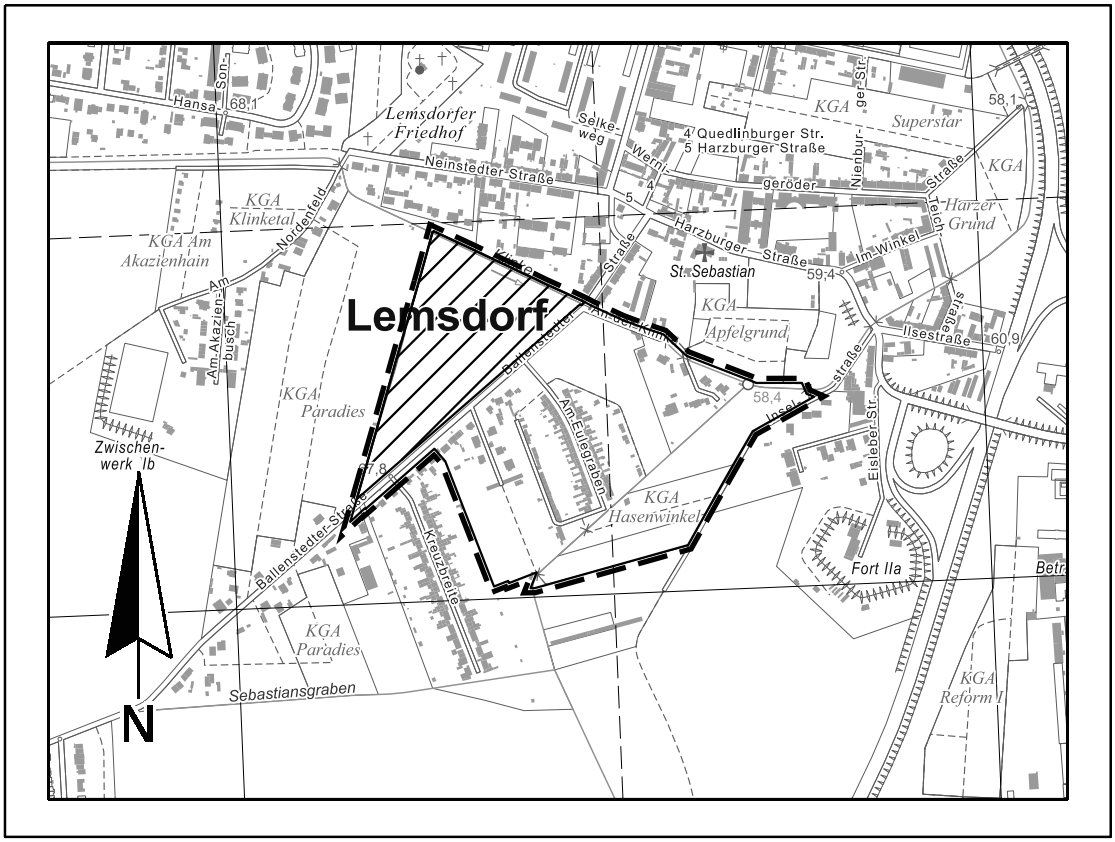
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur

Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1

LEMSDORF - KLINKETAL, im Teilbereich

Stand: Juni 2023



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2023

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Satzung B-Plan Nr.: 343-1 ”Lemsdorf-Klinketal” – 5. Änderung in einem Teilbereich

Begründung

1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal” wurde am 09.03.1998 als Satzung beschlossen und mit Stadtratsbeschluss am 06.07.2006 durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt. Mit der Veröffentlichung am 19.07.2006 im Amtsblatt Nr. 26 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Die nachfolgenden 3. Und 4. Änderungen in Teilbereichen betreffen nicht den Geltungsbereich der 5. Änderung.
Die 5. Änderung wird aus der bestehenden Satzung (2. Änderung) heraus entwickelt, ohne dass nochmals deren Rechtsgrundlagen überprüft werden müssen. Damit bleibt auch die Begründung des Ursprungsbebauungsplans weiterhin gültig, mit Ausnahme der Modifikationen im Planänderungsgebiet. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die 5. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Entsprechend erfolgt der Offenlegungsbeschluss mit dem Aufstellungsbeschluss. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Absatz 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Aufstellung und der Entwurf wurden am 10. Oktober 2022 im Stadtrat beschlossen. Die Auslegung erfolgte vom 7. November bis 6. Dezember 2022. Anregungen von Seiten der Bürger gingen nicht ein. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte eine Anpassung im Bereich des Regenrückhaltebeckens, die von der Änderung Betroffenen wurden vom 4. bis 17. Mai 2023 beteiligt.

2 Mit der 5. Änderung in einem Teilbereich werden folgende Planungsziele angestrebt

Das allgemeine Ziel der bestehenden Satzung (2. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ ist eine städtebauliche Abrundung der zum Teil ungeordneten Bebauung in Teilbereichen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung von Wohnbauland mit einer lockeren Wohnbebauung für Familien in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die 5. Änderung erfolgt zum Schutz der Allee an der Ballenstedter Straße und der Optimierung der inneren Erschließung. Anstatt einer Parallelerschließungsstraße nördlich der Ballenstedter Straße - deren Bau den vorhandenen Alleebestand gefährden würde - wird die Erschließungsschleife weitergezogen und erhält mittig von Norden einen privaten Erschließungsstich.

Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes. Die Geschossigkeit wird nach der neuen Landesbauordnung (LBO) auf 2 Geschosse festgesetzt. Nach der alten LBO war

mit der Festsetzung eines Geschosses noch der Ausbau des Dachgeschosses möglich - nach der neuen LBO nicht mehr.

Ein Streifen privates Grün im Norden wird nun als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann es der überbaubaren Grundflächenzahl zugerechnet werden. Nur so ist eine sinnvolle Nutzung der großen Parzellen möglich. Als Ausgleich wird sowohl hier, als auch auf den Grundstücken parallel zur Ballenstedter Straße - an Stelle der Erschließungsstraße - eine Pflanzbindung festgesetzt.

3 Lärmschutz - Boden - Denkmale

Zum Entwurf des Ursprungsbebauungsplans wurde bereits 1996 in einem schalltechnischen Gutachten festgestellt, dass entlang der Ballenstedter Straße sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte für die Bemessung der Immissionsgrenze im Allgemeinen Wohngebiet überschritten werden.
Auch wenn die Verkehrsbelastung in den vergangenen 20 Jahren tendenziell zugenommen hat, ist das Planungsgebiet hierdurch nicht wesentlich betroffen. Nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 24. Mai 2019 ist kein neues schalltechnisches Gutachten erforderlich. Somit bleiben auch die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz (§ 7 Abs. 1 bis 3 textl. Festsetzungen) unverändert. Bei einer Reduzierung des Tempos auf der Ballenstedter Straße von 50 auf 30 km/h, kommt es auch zu einer Reduzierung der Schallemissionen.

Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht zu erwarten. Oberflächennah sind Schluffe und Geschiebemergel wahrscheinlich. Von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei normalen Niederschlagsverhältnissen flurnahes Grundwasser bzw. oberflächlich Vernässungen zu erwarten sind. Gerade auch hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten an der Klinke sowie analoger Gegebenheiten vergleichbare Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Plangebiet befindet sich im sogenannten Altsiedelland. Im Südwesten berührt es eine jungsteinzeitliche Fundstelle. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage.

4 Abwasser - Niederschlag

Das Plangebiet ist abwassertechnisch derzeit nicht erschlossen. Die Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Für die schmutzwasserseitige Anbindung steht der Mischwasserkanal in der Ballenstedter Straße zur Verfügung. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen

Straße kann in das geplante Regenwasserrückhaltebecken (RBB) geleitet werden. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist dortselbst zu verbringen.

5 Verkehr

Mit dem Ausbau des geplanten Wohngebietes westlich der Ballenstedter Straße wird in der Folge im betreffenden Abschnitt beidseitig Wohnbebauung vorhanden sein, so dass dieser Abschnitt dann auch in eine bestehende Tempo 30-Zone integriert werden kann, in welcher eine separate Führung des Radverkehrs nicht notwendig ist. Im Übrigen sind auch die bestehenden Kfz-Belastungen bei Tempo 50 noch mit einer gemeinsamen Führung mit dem Radverkehr vereinbar. Auf Dauer ist auch der Gehweg auf der östlichen Seite regelkonform auszubauen – dies kann auf Grundlage der bestehenden Satzung der 2. Änderung erfolgen, welche einen entsprechenden Verkehrsraum festsetzt. Um vom geplanten Wohngebiet auf diesen Gehweg zu gelangen, sind die Querungsverhältnisse zu optimieren. Es wird die Anlage von Aufstellflächen beidseits der Fahrbahn mit Anbindung an die betreffenden Gehwege empfohlen; ggf. kann auch eine Kombination mit geschwindigkeitsmindernden Maßnahmen erfolgen. Diese werden Teil des städtebaulichen Vertrages.
Die einzige relevante (Bus-)Haltestelle ist die Haltestelle Harzburger Straße ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist somit grundsätzlich für den ÖPNV erschlossen.
Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im Wesentlichen eigenständige Fuß- und Radwege in einer Breite von 3,5 m in glatter und fugenarmer Ausführung (kein Naturstein oder Mosaikpflaster), mit maximalen Bordhöhen von 3 cm an Absenkungen. Das Fahr- und Leitungsrecht bezieht sich nur auf die unmittelbaren Anlieger bzw. auf Ver- und Entsorger wie SWM und SFM.
Der nordöstliche Stich ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 4 m herzustellen und dient der öffentlichen Durchwegung als Geh- und Radweg sowie zur Bewirtschaftung angrenzender öffentlicher Flächen.

6 Flächenbilanz - Durchführung - Folgekosten

Das betrachtete Teilgebiet beinhaltet Allgemeine Wohngebiete WA mit einer GRZ von 0,3 in westlicher Randlage und einer GRZ von 0,4 auf den übrigen Flächen. Nach BauNVO zulässige Überschreitungen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (2. Änderung) nicht ausgeschlossen. Statt Verkehrsflächen sowie privates Grün im Norden, werden nun auch private Verkehrsflächen und Wohnbauflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Für das Plangebiet ergibt sich nun folgende Flächenbilanz gegenüber der 2. Änderung:

	2. Änderung (Satzung)	**5. Änderung**
Allgemeines Wohngebiet WA	25.005 m²	26.796 m²

Öffentliche Verkehrsfläche	4.336 m²	4.172 m²
Private Verkehrsfläche	0 m²	349 m²

Zur Durchführung des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Magdeburg und dem Investor des geplanten Wohngebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht neue öffentliche Verkehrsfläche. Diese neu zu bauende Erschließungsstraße sowie der nordöstliche Stich mit Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind öffentlich zu widmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 4.172 m² unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 €/m²/a jährliche Betriebskosten von ca. 6.258 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 €/m²/a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 5.215 € einzuplanen.

Gemäß der „Verfügung für die Kostenbeteiligung von Baulandentwicklern an den Herstellungskosten und Folgekosten für öffentliche Spielplätze“ ergibt sich der Anteil für das Gebiet des Bebauungsplans wie folgt:
Die notwendige öffentliche Spielplatzfläche beträgt gemäß dem städtischen Spielplatzflächenkonzept (Stadtrats-Beschluss Beschluss-Nr. 462-016(VI)15) 10 m² pro Kind. Bei durchschnittlich 1,2 Kinder je EFH, ergibt sich ein Flächenbedarf von 12 m² je Parzelle. Dies entspricht einer Spielplatzgröße von 564 m². Dies weicht zwar von der textlichen Festsetzung von 400 m², welche der Satzung der 2. Änderung folgen würde, ab, allerdings hat sich auch der Anteil an Wohnbaufläche entsprechend vergrößert.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach der Aufteilung der Grundstücke ca. 47 Parzellen entstehen. Die Kosten für die Herstellung des Spielplatzes werden mit 155,00 €/m² Spielplatzfläche angesetzt. Somit ergeben sich bei 47 (EFH) x 12 (m² Spielplatzfläche) x 155,00 (€/m²) = 87.420 €.
Für einen öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von ca. 564 m² ist bei Ansatz eines Folgekostenansatzfaktors von 4,61 €/m²/a mit anteiligen 5-jährlichen Folgekosten von 13.000,20 € zu rechnen.
Hieraus ergibt sich eine Gesamtsumme von 100.420,20 €.
Da mit einer Größe von 564 m² nicht annähernd die Mindestgröße von öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen (1.500 m²) in der Landeshauptstadt Magdeburg erreicht werden kann, wird gemäß der Verfügung des Oberbürgermeisters eine zweckgebundene Ablösezahlung von 100.420,20 € an die Landeshauptstadt Magdeburg errichtet. Hiermit wird die Aufwertung des im Einzugsbereich des Bebauungsplanes liegenden Spielplatzes SP079 an der Wernigeröder Straße vorgenommen, welcher eine Größe von 3.640 m² besitzt.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Klinke hat eine Größe von rund 2.776 m². Daraus ergeben sich Folgekosten von 3.303,5 € für die Unterhaltung und Pflege im Jahr, ausgehend von 1,19 €/m²/a. Hier ist, die Klinke begleitend, ein Fuß- und Radweg

anzulegen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche hat vom Investor in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg zu erfolgen. Die Folgekosten werden dann individuell ermittelt.