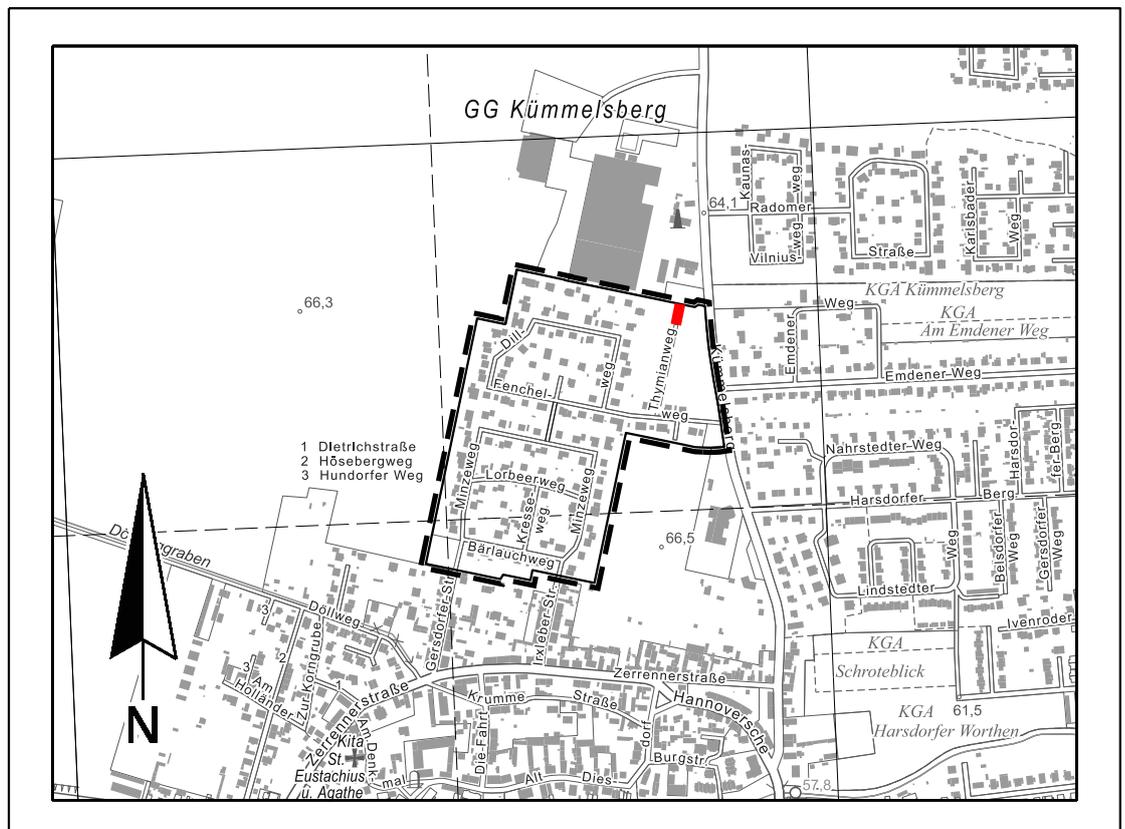


Begründung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 368-1A

KÜMMELSBERG WESTSEITE TEILBEREICH A

Stand: März 2023



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2023

1 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.,
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem am 03.12.2015 vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 268-1A „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A (TB A) wurde das Planungsziel verfolgt, einen Wohnstandort für Eigenheime zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan sollte der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen, der zur Zeit der Aufstellung bestehende städtebauliche Missstand beseitigt und der Ortsteil Diesdorf arrondiert werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den südlichen Bereich über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Gersdorfer und Irxleber Straße. Der nördliche Bereich ist an den „Kümmelsberg“ angebunden. Beide Wohngebiete sind nur mit einem Geh- und Radweg verbunden, um Schleichverkehre durch das Quartier zu vermeiden.

Als Immissionsschutz für die Grundstücke entlang des „Kümmelsbergs“ wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Lärmschutzwall (aktive Lärmschutzmaßnahme) festgesetzt.

3 Planungsziele der 1. Änderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A wurde keine Verbindung zu den nördlich angrenzenden Flächen festgesetzt, da sich dort ein Gewerbegebiet befand und noch befindet, für das der Mietvertrag jedoch Ende 2022 ausläuft. Ein Baulandentwickler will die Flächen für individuellen Wohnungsbau erschließen und hat dafür im Juni 2019 einen Antrag auf Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Die Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich C (TB C) wurde am 5. Dezember 2019 vom Stadtrat beschlossen.

Das Ziel der 1. Änderung ist die Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung zwischen den beiden Wohngebieten. Damit wird eine sichere Anbindung des Gebietes zum im Norden des Teilbereich C geplanten Spielplatz, zum REWE-Markt im Nordwesten des Quartiers und als Schulweg ermöglicht. Der Weg stellt ein zusätzliches kürzeres und vor allem sichereres Erschließungsangebot insbesondere für Kinder und Familien dar. Den Geh- und Radverkehr ausschließlich über den Kümmelsberg zu führen, würde mehr Verkehrsaufkommen am Kümmelsberg durch Radfahrende und zu Fuß Gehende verursachen. Radfahrer*innen aus dem westlichen Wohnquartier müssten den Kümmelsberg zweimal queren, um an ihr Ziel zu gelangen (REWE, Spielplatz im nördlichen Teilbereich C). Der Weg zur Schule und zum Spielplatz müsste am stark befahrenen Kümmelsberg entlangführen.

Somit verursacht eine Durchwegung für die Anwohner der neuen Wohngebiete des westlichen Kümmelsbergs keine Wertminderung der Grundstücke, sondern hätte die benannten Vorteile der Quartiersverbindung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur den unmittelbaren Bereich des geplanten Weges, der in Verlängerung der geplanten Wendeanlage im Thymianweg bis zur Geltungsbereichsgrenze im Norden verlaufen soll. Breite und Länge des Weges sollen 28 x 4 m betragen.

Im nördlich angrenzenden B-Plan-Gebiet des TB C wird zur Anbindung an den Weg der 1. Änderung (TB A) öffentliche Verkehrsfläche für eine Wendeanlage an der Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt.

Für das südliche Wohngebiet, Teilbereich A, wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, das seit Februar 2019 rechtskräftig ist. Die Grundstücke wurden dabei in Abstimmung mit den Eigentümern parzelliert. Die Durchwegung mit einem Geh-/Radweg konnte bei der Umlegung noch nicht berücksichtigt werden, da es für den TB C mit Wohnbebauung noch keine Entwicklung gab.

Der Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit dieser Maßnahme sind kleinflächige Nutzungsänderungen verbunden. So sind 20 m² festgesetzte private Grünfläche und 92 m² für allgemeines Wohnen festgesetzte Fläche von der Änderung betroffen. Die Grenzen des Baufensters werden dem Weg angepasst.

Da dem östlichen Grundstück Fläche für die Herstellung des Weges entzogen wird und sich damit der überbaubare Bereich verkleinert, wird der Abstand zum Weg auf 1 m reduziert, statt 3 m Abstand wie bei der westlichen Baugrenze.

Die Anzahl der Grundstücke verändert sich nicht.

4 Verkehr/ Ausführung

Das B-Plan-Gebiet liegt im Stadtteil Diesdorf und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg in einem Gebiet niedriger Nutzungsdichte. In nahverkehrsplankonformer Entfernung zum Plangebiet liegt die durch die Buslinie 72 bediente Haltestelle Kümmelsberg. Zusammenfassend wird

die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes derzeit als bedarfsgerecht betrachtet. Gemeinsam mit den weiteren Baugebieten, welche im Umfeld des Plangebiets entstanden und entstehen, wird das Plangebiet eventuell zu einer Erhöhung der ÖPNV-Nachfrage an der Haltestelle Kümmelsberg beitragen. Hierdurch können ggf. Folgekosten für eine ÖPNV-Angebotsausweitung entstehen, deren Höhe derzeit noch nicht beziffert werden kann.

Barrierefreiheit:

Im Sinne der Barrierefreiheit ist der eigenständige Geh- und Radweg eben, glatt und fugenarm herzustellen. Die lichte Breite sollte mindestens 2,50 m, besser 3,00 m betragen. Es ist auf das Absenken der Borde des Gehweges in ausreichendem Umfang einzuplanen (maximale Bordhöhen an Absenkungen 3 cm mit Abrundung/ Anfasung). Auf die Verwendung von Mosaikpflaster und Natursteinpflaster ist zu verzichten, um ein Verkanten von Rädern beispielsweise eines Rollstuhls, eines Rollators und eines Kinderwagens zu verhindern sowie die Rutschfestigkeit gewährleisten zu können.

Entsorgung:

Das anfallende Regenwasser wird an die Straßenentwässerung des Plangebietes Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“, Teilbereich A angebunden.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung stellt keine Hauptnetzstraße dar und wird daher im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes 368-1A Kümmelsberg Westseite aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

5 Naturschutz - Eingriff/Ausgleich

Durch die Herstellung eines gepflasterten Weges anstelle des 5 m Grünstreifens und der 92 m² WA-Fläche gemäß Satzung entsteht ein Kompensationsdefizit. Der Verursacher dieses Eingriffs ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Die Kompensation kann nur außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, da im Änderungsbereich keine Kompensationsmöglichkeit besteht.

Bilanzierung:

Die Gesamtfläche der Umnutzung zur Herstellung des Weges beträgt 112 m².

Als Bestand werden die geplanten Nutzungen der Satzung zugrunde gelegt.

Das sind:

20 m ² Pflanzstreifen:	HHB – Biotopwert 20	= 400 Wertpunkte
92 m ² WA-Gartenland:	UDE – Biotopwert 5	= 460 Wertpunkte
Summe Bestand:		= 860 Wertpunkte

Geplant sind:

112 m² Pflasterfläche: VSA – Planwert 2 = 224 Wertpunkte

Die Differenz aus Biotopwert (Bestand) und Planwert von 636 Wertpunkten stellt das Ausgleichsdefizit dar, das kompensiert werden muss. Für eine HHB-Maßnahme gemäß § 13.3 textliche Festsetzung der Satzung B-Plan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A wird eine Fläche von 40 m² benötigt. Nach Auskunft der Landgesellschaft LSA besteht die Möglichkeit der Übernahme von Kompensationsleistungen im Ökopjekt in der „Umflutau bei Pechau“, da das Projekt noch nicht zu 100 % ausgelastet ist. Diese Maßnahme soll als grünordnerische Festsetzung in die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 368-1A „Kümmelsberg Ostseite“ aufgenommen werden.

6 Kosten

Es entstehen Kosten für den Erwerb von 112 m² Grundstücksfläche, da sich diese für den geplanten Geh- und Radweg nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befinden.

Da sich die Flächen hauptsächlich im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ im Teilbereich A und nur zu einem geringen Teil im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche befindet, ist für den Erwerb mit dem aktuellen Wohnbaulandpreis zu rechnen.

Zusätzlich fallen Kosten für die Planung und Herstellung des Weges sowie Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung des Weges an.

Jährliche Folgekosten für die öffentliche Verkehrsfläche werden überschlägig mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche mit 112 m² jährliche Folgekosten von ca. 308 €.

Eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen für den von der Landeshauptstadt Magdeburg geplanten Ausbau der 26 m langen Geh-/Radwegeverbindung, beginnend an der Wendeanlage des Thymianweges, ist nicht möglich.

Stadtplanungsamt Magdeburg