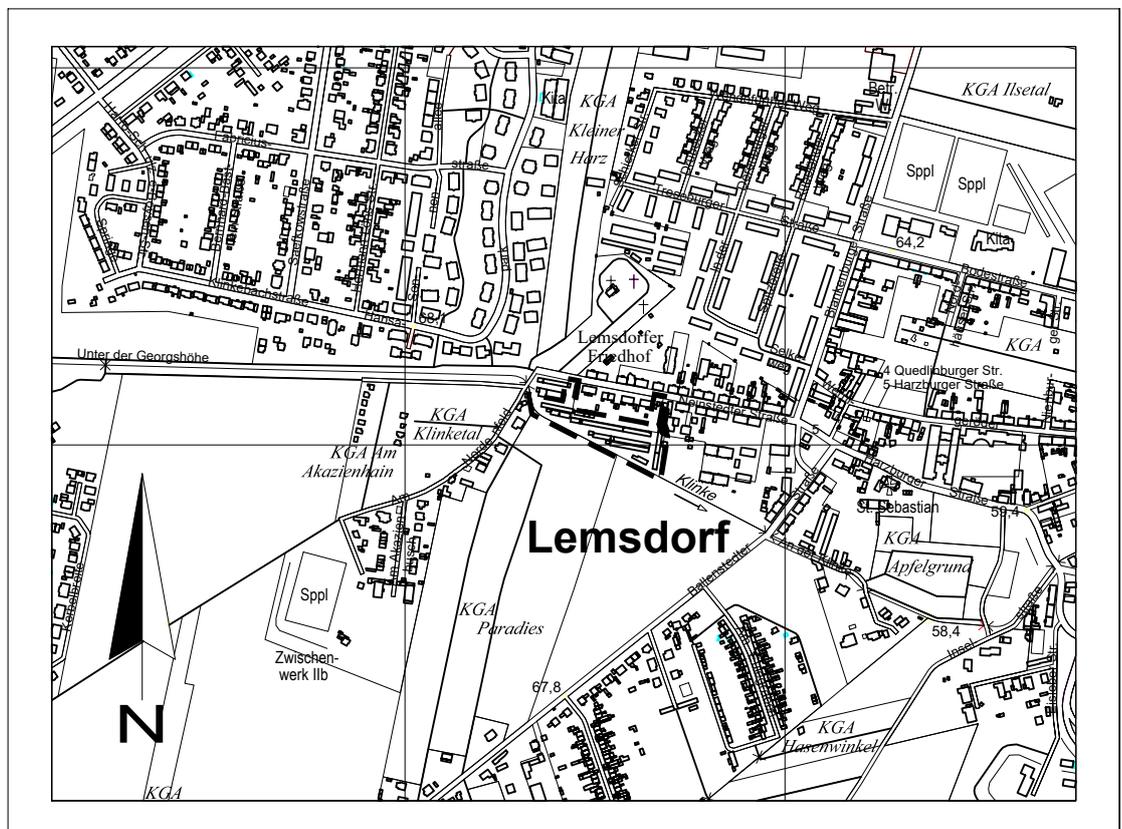


Begründung zum
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 343-2
NEINSTEDTER STRASSE
Stand: November 2016
mit den Änderungen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 20.10.2016

M 1 : 1 000



Planverfasser:

Rolf Onnen

Ingenieurbüro

Maxim-Gorki-Straße 16

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

A horizontal scale bar with markings at 50, 0, 100, 200, 300, and 400 meters.

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 06/2016

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 343 – 2 „Neinstedter Straße“

Inhalt

1. Allgemeines.....	2
Räumlicher Geltungsbereich.....	2
Ziel und Zweck der Planung	2
Bauleitplanverfahren	3
2. Rahmenbedingungen	3
3. Inhalt der Planung	4
Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
Verkehrerschließung	4
Ver- und Entsorgung	5
Brandschutz.....	6
Gewässerrandstreifen.....	6
Umweltrechtliche Belange.....	6
Denkmalpflegerische Belange.....	7
4. Auswirkungen der Planung.....	7
Folgekosten	8
Flächenbilanz	8

Anlage 1: Übersicht zum Bestand an Spiel- und Freizeitflächen in Lemsdorf

1. Allgemeines

In seiner Sitzung am 19.02.2015 fasste der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Beschluss zur Aufstellung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 343 - 2 „Neinstedter Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB.

Südlich der Neinstedter Straße plant der Garagenkontor Magdeburg GmbH und Co KG auf einem ehemaligen Garagenhof kleinteiligen Wohnungsbau für sechs Baugrundstücke. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht geschaffen werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Teil der Stadt Magdeburg, im Stadtteil Lemsdorf. Es wird südlich begrenzt von der Klinke, im Norden und Osten von Bestandsbebauung, hauptsächlich Doppelhäuser entlang der Neinstedter Straße. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Flurstücksgrenzen und örtlichen Gegebenheiten. Alle aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Flur 10316.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt, beginnend mit der westlichen Nord-Begrenzung an der Klinke, fortführend im Uhrzeigersinn.

- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 10311, 10312 und 10313 sowie durch die Ostgrenze des Flurstücks 10313, durch die Südseite der Neinstedter Straße mit einer Länge von 5 m, durch die westliche Grenze des Flurstückes 10314, die nördliche Grenze des Flurstückes 10316, die Ostgrenze des Flurstückes 31/1 und wieder durch die Südseite der Neinstedter Straße mit einer Länge von 5 m;
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 10315, die östliche Begrenzung der Wendeanlage gem. RAS 06 mit einem Radius von 6 m und die Ostgrenze des Flurstücks 10316;
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 10316;
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 10316

Der genaue Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Ziel und Zweck der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 - 2 „Neinstedter Straße“ soll den Wohnbedürfnissen insbesondere von Familien und durch Eigentumsbildung Rechnung getragen werden.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für eine Wiedernutzbarmachung durch Wohnbebauung als Abrundung des Siedlungsgebietes geschaffen.

Prägend für die städtebauliche Struktur des Gebietes ist die umliegende offene Bebauung mit seinen straßenbegleitenden Doppelhäusern und Hausgruppen sowie den rückwärtigen Hausgärten. An der westlichen Neinstedter Straße entstehen auf den Flächen des ehemaligen Garagenhofes Einfamilienhäuser. Diese Grundstücke wurden aus dem

Geltungsbereich des B-Planes herausgelöst und gem. § 34 BauGB beurteilt, ebenso das Flurstück 10315 im Osten.

Mit der Entsiegelung des Garagenhofes und der geplanten Bebauung der Flächen mit Einfamilienhäusern wird einerseits weniger Fläche versiegelt werden als mit den Garagen. Andererseits wird auch der PKW-Verkehr reduziert aufgrund der geänderten Nutzung der Fläche.

Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die betroffene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zur Anwendung kommt das Verfahren gem. § 13 a BauGB, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerhalb eines kompakten Siedlungsgebietes handelt. Die zu bebauende Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angegebenen Begrenzung von 20.000 m².

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a wird in Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine Eingriffsbilanzierung gem. § 1a BauGB ist in diesem Verfahren somit nicht erforderlich. Mit der geplanten Wohnbebauung auf sechs Grundstücken wird wesentlich weniger Fläche versiegelt als vorher mit ca. 120 Garagen, so dass hier insgesamt von einer ökologischen Aufwertung der Flächen auszugehen ist.

2. Rahmenbedingungen

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 6.000 m² und befindet sich im Eigentum der Firma Garagenkontor Magdeburg GmbH und Co KG.

Im Plangebiet befand sich eine kompakte Bebauung mit Garagen, die derzeit abgerissen und entsiegelt wird.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes kann grundsätzlich über die vorhandene öffentliche „Neinstedter Straße“ erfolgen. Diese dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit Ver- und Entsorgungsmedien kann nach Auskunft der SWM von der Neinstedter Straße aus erfolgen.

Nördliche Gärten der Kleingartenanlage (KGA) „Paradies“ und Privatgrundstücke an der Klinke wurden bisher über den Garagenkomplex und die Brückenbauwerke erschlossen. Eine Andienung der Gartengrundstücke der KGA „Paradies“ erfolgt nun über die Straße „Am Nordenfeld“. Der Zugang zu den Privatgärten an der Klinke wird über ein Gehrecht zu einem

Brückenbauwerk festgesetzt, das auf den Weg der Privatgartenanlage mündet. Der Hauptzugang dieser Anlage befindet sich in der Ballenstedter Straße.

Für die Bedarfsermittlung von Spiel- und Freizeiteinrichtungen in der Landeshauptstadt Magdeburg wird gemäß aktueller Spielplatzkonzeption von 10 m² Spielplatzfläche pro Kind und einer Mindestgröße von ca. 1.500 m² bis 2.000 m² (für 150 bis 200 Kinder) ausgegangen.

Für den Bereich Lemsdorf, statistischer Bezirk 341, besteht gemäß Spielplatzkonzept kein Bedarf nach Kinderzahl, da hier weniger als 150 Kinder wohnhaft sind. Ein öffentlich zugänglicher Spielplatz befindet sich in der Wernigeröder Straße mit einer Gesamtfläche von 3.572,00 m² (SP079). Das Planungsgebiet liegt noch innerhalb des Spielplatzeinzugsbereiches von 1.000 m. Eine Übersicht zu den Spielplätzen in Lemsdorf ist der Begründung mit Anlage 1, S. 59, beigelegt.

3. Inhalt der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 sind aufgrund deren störender Wirkung auf die Wohnbebauung ausgeschlossen.

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit 0,3 festgesetzt und liegt damit unterhalb der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Daraus resultiert eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6. Die benannte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete liegt bei 1,2.

Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen. Es wird sowohl die Errichtung des herkömmlichen eingeschossigen Eigenheimes mit und ohne ausbaufähiges Dach zugelassen, als auch der Bau von zwei voll nutzbaren Ebenen mit einem Flachdach. Diese Hausformen sind in der Umgebung bereits vorhanden und werden im Plangebiet aufgegriffen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die offene Bauweise zugelassen, so dass die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern aber auch von Hausgruppen erlaubt ist. Diese Bauweise orientiert sich am Bestand der näheren Umgebung.

Die festgesetzte Baugrenze lässt eine relativ freie Gestaltung und Gliederung des Grundstückes zu.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Neinstedter Straße. Die Erschließung der Teilbereiche erfolgt über zwei private Verkehrsflächen von der Neinstedter Straße.

Es werden maximal 4 Grundstücke je private Verkehrsfläche erschlossen. Die künftige private Straße soll als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m ausgebildet werden. Die Begrenzung erfolgt durch Rundborde mit Rückenstütze. Die Straße ist eine reine Anliegerstraße. In der östlichen Verkehrsfläche ist eine Wendeanlage gem. RAST 06 festgesetzt. Der Wendehammer ist so bemessen, dass er mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann (Radius der Wendeanlage min. 6m).

Am Ende der östlichen Verkehrsfläche wird ein Gehrecht zugunsten der Gartenbesitzer an der Klinke in einer Breite von 1,50 m festgesetzt, um den Zugang über die östlichste Brücke zu ermöglichen. Ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 2,50 m wird für die Bewirtschaftung der Klinke festgesetzt und verläuft in Verlängerung der westlichen privaten Zufahrtsstraße bis zum Gewässerrandstreifen.

Ver- und Entsorgung

In der Neinstedter Straße liegen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien für Gas, Trinkwasser, Elektro und Schmutzwasser vor.

Gasversorgung:

Das Plangebiet ist derzeit gaseitig nicht erschlossen. Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandenen Versorgungsleitungen möglich.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit Trinkwasser erschlossen. Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die genannten Versorgungsleitungen möglich.

Wärmeversorgung:

Im Bebauungsgebiet befinden sich keine Anlagen und Ausrüstungen der SWM-Wärmeversorgung.

Info-Anlagen:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, die von den Maßnahmen berührt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Ableitung in die Schmutzwasserkanäle realisiert werden. Ein Mischwasserkanal befindet sich in der Neinstedter Straße vorhanden.

Für die Regenwasserentsorgung gilt, den Leitlinien der integralen Siedlungswasserwirtschaft (DWA A 100) folgend, grundsätzlich das Gebot der dezentralen Entsorgung vor Ableitung in das Kanalnetz. Für die Erschließungsstraße und die übrigen befestigten Bereiche sind entwässerungstechnische Grundsätze, wie Vermeidung einer Neuversiegelung und dezentrale Regenwasserentsorgung umzusetzen.

Allgemeine Hinweise:

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 18920 und die DVGW-Arbeitsblätter W 400-1 - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1 Planung und GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. In jedem Fall ist SWM Magdeburg immer über den Fachbereich Technischer Service, Koordinierung (FB TSK) in anstehende Planungen auch seitens des Vorhabenträgers rechtzeitig einzubeziehen. Der rechtverbindliche Leitungsbestand kann im FB TSK, Gruppe Auskunft (TS-KA) auch in digitaler Form abgefordert werden.

Die private Erschließungsstraße im geplanten Baugebiet nimmt alle notwendigen Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen auf, welche an die bestehenden Medien herangeführt werden. Die entsprechenden Versorgungsträger erhalten Fahr- und Leitungsrechte in den privaten Erschließungsstraßen.

Die Einleitbedingungen für Schmutzwasser sind mit den zuständigen Entsorgungsträgern abzustimmen.

Das Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verdunsten, zwischenzuspeichern oder zu versickern.

Brandschutz

Zu Gebäuden, welche mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, müssen Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr berücksichtigt werden (gem. § 5 Abs. 1 BauO LSA).

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Beim Bau von Gebäuden ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m sicherzustellen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

Gewässerrandstreifen

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft die Klinke, für die ein 5 m breiter Streifen zur Bewirtschaftung des Gewässers von Bebauung frei zu halten ist.

Gemäß § 50 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind nur in Außenbereichen gem. § 35 BauGB Gewässerrandstreifen einzurichten. Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB ist kein Gewässerrandstreifen nach WG LSA erforderlich. Im gesamten Stadtgebiet wird jedoch von der Unteren Wasserbehörde aufgrund von Maßnahmen u. a. zum Hochwasserschutz ein Bewirtschaftungsstreifen von 5 Metern Breite gefordert, der nicht überbaut werden darf.

In den vorliegenden Planunterlagen wird dieser Streifen auch als „Gewässerrandstreifen“ bezeichnet.

Umweltrechtliche Belange

Das Plangebiet wurde bisher als Garagenkomplex für Pkws genutzt. Im Hinblick auf diese Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Erfordernisse nach Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete keine relevanten Kontaminationen im Oberboden vorhanden sind. Eine Gefährdung des Menschen über den Bodenpfad kann vernünftigerweise ausgeschlossen werden.

Sollten bei Aushubarbeiten örtlich Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Verunreinigungen hinweisen, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg abzustimmen.

Der Bereich der Kleingartenanlage „Paradies“ ist als Vernässungsstandort in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde verzeichnet. Um Vernässungsprobleme im Plangebiet zu vermeiden, wird empfohlen, vor Bebauung standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen. Anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz auf dem jeweiligen Grundstück ggf. in Zisternen zwischenzuspeichern und zu versickern. Aufgrund der vorhandenen Entwässerungsproblematik bei Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich werden.

In Geländebereichen, die zur Herrichtung von Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen.

Für die Folgenutzung Landschaftsbau ist die durchwurzelbare Bodenschicht für die Vegetationsart Rasen in der Regelmäßigkeit von 10 - 15 cm herzustellen, für Stauden ist eine Regelmäßigkeit von 20 - 40 cm und für Gehölze von 100 cm herzustellen.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte mit Vorsorgewerten nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 bzw. vom 06.11.1997 einzuhalten.

§ 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 ist zu berücksichtigen.

Denkmalpflegerische Belange

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Grabungsstützpunkt des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Straße 25, 39175 Heyrothsberge, Tel. 039292/699826. Funde gem. § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

4. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen mit einer leichten Beeinträchtigung für die Nachbargrundstücke entstehen hier durch die Nutzungsintensivierung und Bebauung gegenüber dem zuletzt ungenutzten Garagenkomplex. Da die mit der Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung jedoch nicht das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung übersteigt, wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange als zumutbar gesehen. Die zukünftige Fläche für Einfamilienhausbebauung, für die ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich in der

bebauten Stadtlage mit vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.
Bezüglich grünordnerischer Aspekte erfährt die Fläche durch die Errichtung von Hausgärten eine Aufwertung.

Folgekosten

Da im Plangebiet keine öffentlichen Flächen festgesetzt sind, entstehen keine Folgekosten.

Flächenbilanz

Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)	5.1089,97 m ²	85,15%
- davon Geh- und Fahrrecht für Betreiber des Gewässerrandstreifens	26,87 m ²	
- Gewässerrandstreifen	958,36 m ²	
private Verkehrsfläche	891,03m ²	14,85%
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	6.000,00 m²	100,00%