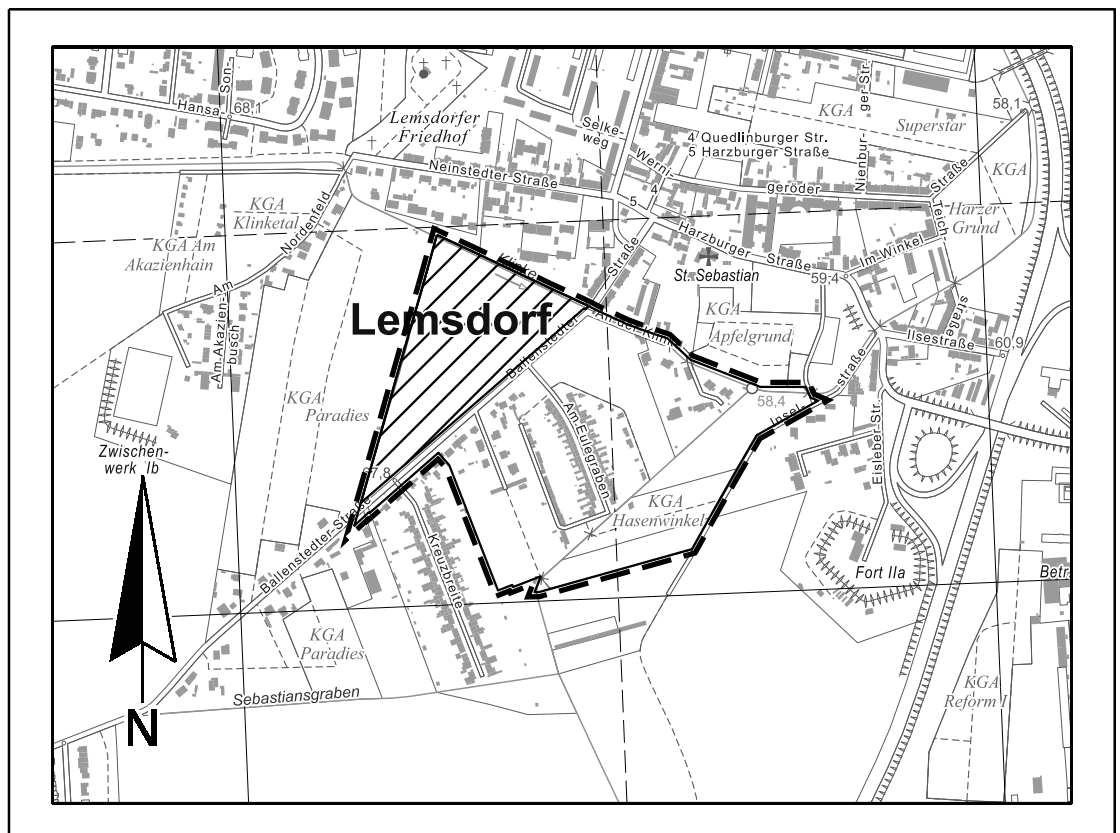


Begründung zum
Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1
LEMSDORF - KLINKETAL, im Teilbereich
Stand: Juli 2022



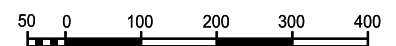
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2022

Entwurf 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.

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 entsprechend 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

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 (§ 9 Abs. 1 bis 3 textl. Festsetzungen) unverändert.

4 Flächenbilanz

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 m ²	26.943 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.336 m ²	3.445 m ²
Private Verkehrsfläche	0 m ²	349 m ²