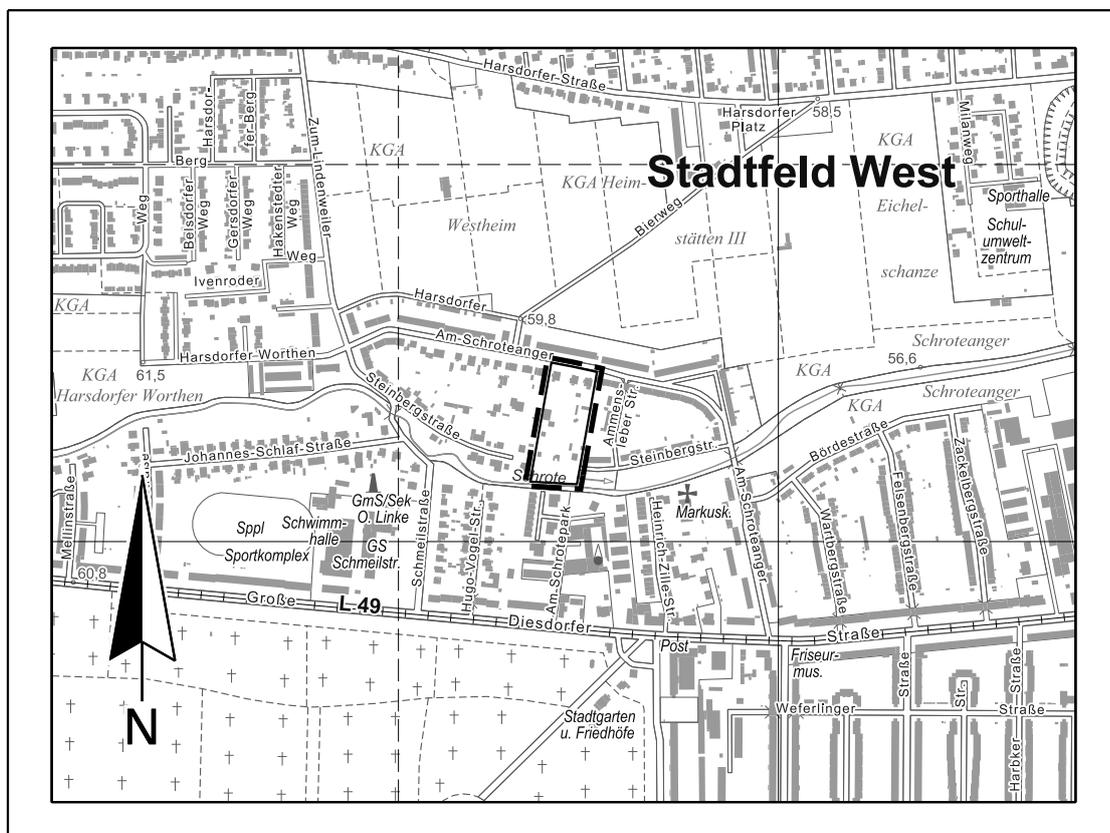


Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 303-1 AM SCHROTEANGER 72-76 / STEINBERGSTRASSE (geändert gemäß Stadtratsbeschluß vom 23.01.2020)

Stand: September 2019



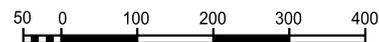
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 09/2019

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen	2
5. Aufstellungsverfahren	3
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	3
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	3
6.3. Verkehr	4
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	4
6.5. Grünflächen	4
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen	4
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten.....	4
6.8. Immissionen / Hochwasser	4
6.9. Eigentumsverhältnisse	4
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
7.1. Städtebauliches Konzept	4
7.2. Verkehrserschließung	5
7.3. Ver- und Entsorgung.....	5
7.4. Grünflächen	5
8. Umweltrechtliche Belange	5
9. Planverwirklichung.....	5
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	5

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 9.570 m² Fläche innerhalb des Stadtteils Stadtfeld West.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Sicherung einer öffentlichen Erschließung der vorhandenen Wohnnutzung und der noch gärtnerisch genutzten Flächen für eine zukünftige Wohnnutzung.

Planungsziel ist es dabei die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße, die die Straße Am Schroteanger und die Steinbergstraße verbindet, die Festsetzung der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und von Teilflächen als öffentliche Grünfläche..

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Gemengelage aus Wohngrundstücken und privater Gartennutzung dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es besteht teilweise Baurecht. Für die südlich gelegenen Grundstücke ist derzeit die Erschließung nicht gesichert.

Um hier eine Erschließungsstraße errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

Somit kann der B-Plan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 567-11(III)00 am 06.04.2000 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303-1 eingeleitet. Planungsziele waren die Festsetzung eines Wohngebietes, die Verbindung der Straßenabschnitte der Steinbergstraße als öffentliche Straße und die Verbindung zur Straße Am Schroteanger sowie die Sicherung der Führung des Börderadweges im betreffenden Abschnitt. Vom 10.11. bis zum 11.12.2000 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Danach erfolgte keine weitere Bearbeitung.

Die aktuelle Prüfung der Erforderlichkeit der Planaufstellung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB führt zu dem Ergebnis, dass nur noch für einen kleinen Teil des vormaligen Plangebietes ein städtebauliches Regelungsbedürfnis besteht. Der Börderadweg wurde realisiert und verläuft außerhalb des Plangebietes südlich der Schrote. Nur im mittleren Teilbereich besteht eine Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeit, so dass der Geltungsbereich auf diese Fläche reduziert werden kann.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und hat eine Größe von ca. 9.570 m². Erforderlich sind nur noch die Sicherung einer öffentlichen Erschließung und die Festlegung der Art der Nutzung.

Hierfür ist das einfache Verfahren nach §13 BauGB geeignet und soll für die weitere Planaufstellung angewendet werden. Damit ist auch keine Umweltprüfung erforderlich.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Das gesamte Umfeld ist durch Wohnnutzung in verschiedener Bebauungsstruktur geprägt. Der Verlauf der Schrote mit begleitendem Grünzug und öffentlichem Fuß- und Radweg liegt südlich. Weiter nördlich befinden sich großflächige Kleingartenanlagen, weiter südlich entlang der Großen Diesdorfer Straße befinden sich teilweise gewerbliche Nutzungen.

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld West.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Flur 343 und wird umgrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 01551, 01556, 11144 und 01560/2;
- im Osten: durch die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 01560/2, 01560/1, 01559, 01558 und deren Verlängerung bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 03543;
- im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 03543;
- im Westen: durch die Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 01555 bis zur Südgrenze des Flurstückes 03543 und die westliche Begrenzung der Flurstücke 01555, 01554, 01553/2, 01553/1, 01552/2, 01552/1 und 01551.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9570 m².

Südlich der Schrote grenzt der rechtsverbindlichen vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 303-3.1 „Schrotopark“ an. Dieser Bebauungsplan setzt ebenfalls Wohnbebauung fest.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadtfeld West“.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist etwa zur Hälfte bebaut mit Einfamilienhäusern. Im mittleren und südwestlichen Bereich sind die privaten Grundstücke als Gartenland genutzt, da hier keine öffentliche Erschließung besteht und somit bisher keine Bebauung zulässig ist.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die nördlich anliegende öffentliche Straße Am Schroteanger und wird von Nord nach Süd durch einen Gartenweg, der in die südliche Grünfläche an der Schrote mündet, geteilt. Eine Anbindung an die Steinbergstraße in westliche Richtung erfolgt, gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.02.2020, über einen Rad- und Fußwegverbindung.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den vorgenannten öffentlichen Straßen sind Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neubebauung muss eine Neuerschließung über die geplante öffentliche Straße erfolgen.

Inwieweit ein weiterer Bedarf für mögliche Ringschlüsse, Flächen für Versorgungsanlagen oder Neuverlegungen besteht, wird nach den zukünftigen Beteiligungen der Ver- und Versorgungsunternehmen in die Planung eingearbeitet.

6.5. Grünflächen

Entlang der Schrote besteht ein Grünzug als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage. Teile des Plangebietes stellen sich als private Gärten mit entsprechendem Bewuchs und Gartenlauben und sonstigen Nebengebäuden dar. Die Flächen südlich der geplanten Erschließung sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Börde zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei 58 - 59 m ü NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Eine gewerbliche Vornutzung ist nicht bekannt. Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

6.8. Immissionen / Hochwasser

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Eine unmittelbare Hochwassergefahr durch die Schrote besteht nicht. Der Gewässerschonstreifen ist als Grünfläche festgesetzt.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Es besteht kein Regelungsbedarf hinsichtlich einer qualifizierten Überplanung mit detaillierten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Bauweise usw. Die bestehende Bebauung und Nutzung bieten einen ausreichenden Rahmen für die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB. Lediglich die Art der Nutzung soll festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Umfeld und dient der sinnvollen Ergänzung durch Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

7.2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zunächst über die bestehende Straße „Am Schroteanger“. Von hier aus soll der bestehende Gartenweg nach Süden verlängert und verbreitert werden auf das für Mischverkehrsflächen erforderliche Mindestmaß von 4,50 m. Im Süden soll diese zukünftig öffentliche Straße dann angebunden werden an die Steinbergstraße, die als Stich ohne Wendeanlage derzeit am östlichen Plangebietsrand endet. Diese Straßenverlängerung soll im bestehenden Querschnitt fortgeführt werden mit einseitigem Gehweg auf der Nordseite und Fahrbahn. Eine Anbindung an die Steinbergstraße in westliche Richtung erfolgt, gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.01.2020, über einen Rad- und Fußwegverbindung in einer Breite von 4 Metern.

7.3. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplante öffentliche Verkehrsfläche die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Straße muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Eine Möglichkeit bietet die angrenzende geplante öffentliche Grünfläche, hier kann eine Versickerungsanlage vorgesehen werden. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist gesetzeskonform auf diesen zu verbringen und zu verwerten.

7.4. Grünflächen

Die südlichste Plangebietsfläche an der Schrote soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, um hier den gewässerbegleitenden Grünzug zu ergänzen.

8. Umweltrechtliche Belange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird (s. Pkt. 5 der Begründung). Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt.

Es bestehen keine Schutzgebiete. Vorkommen besonders geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt.

9. Planverwirklichung

Für die Planrealisierung ist eine Erschließungsplanung erforderlich sowie bodenordnende Maßnahmen zur Sicherung der zukünftig öffentlichen Flächen. Nachfolgend ist ein Straßenneu- bzw. Ausbau vorzunehmen. Dies wird voraussichtlich in Verantwortung der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgen.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Es fallen Kosten für den Grunderwerb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen an sowie Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung sowie durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche.