

STADT MAGDEBURG

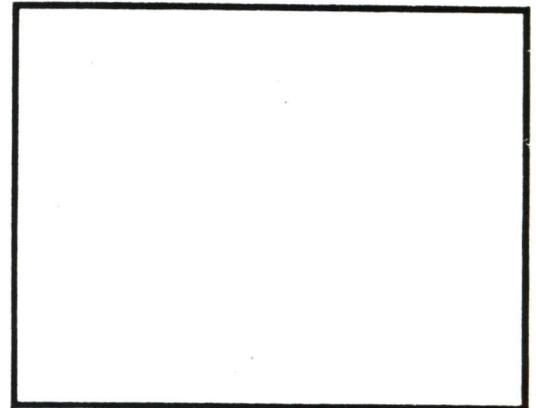
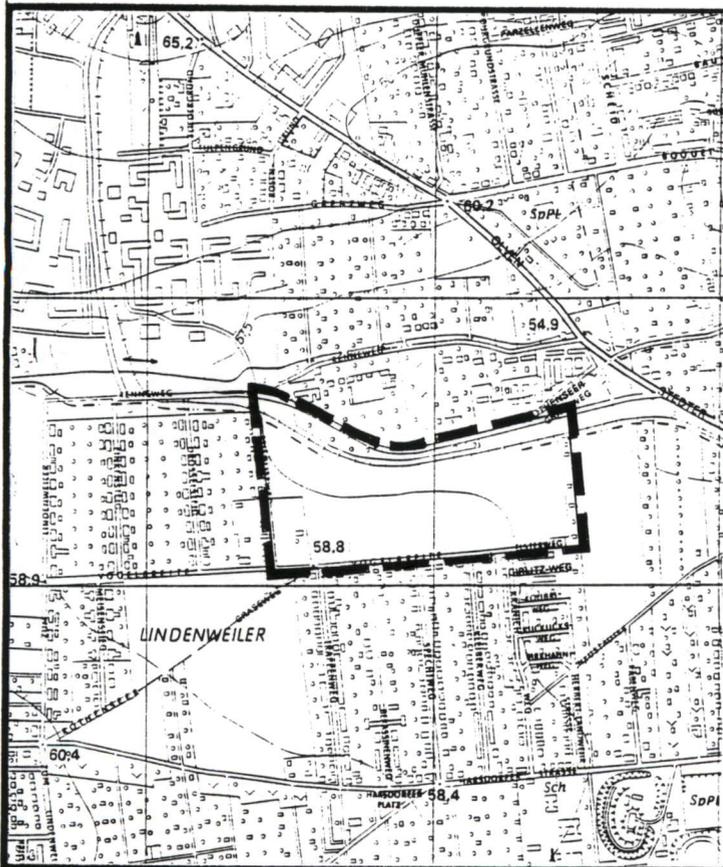
BEBAUUNGSPLAN NR. 302-1

"VOGELBREITE"

STADTTEIL LINDENWEILER

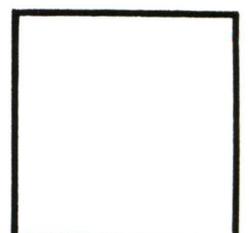
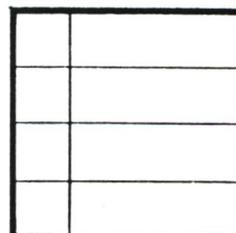
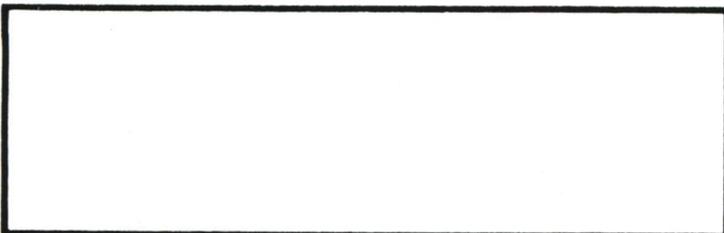


BEGRÜNDUNG



**ARCHI
TEKT
KOCH**

DIPL. ING. MICHAEL KOCH
AN DER QUESTENHORST 13
3000 HANNOVER 1
TELEFON 0511 - 88 10 51
TELEFAX 809 33 38



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 In den Wohngebieten sind abweichend von § 4 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude (§ 4 (2) Nr.1 BauNVO)
Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige (§ 13 BauNVO)
- § 2 In dem an den "Stieglitzweg" und die Straße "Vogelbreite" angrenzenden Wohngebiet sind im Erdgeschoß außer den in § 1 genannten Nutzungen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
(§ 4 (2) Nr.2 BauNVO)
Die Gesamtgeschoßfläche dieser Betriebe zusammen darf 1000 m² nicht überschreiten.
- § 3 In den Mischgebieten sind abweichend von § 6 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen, jedoch nur im obersten Geschoß (§ 6 (2) Nr.1 BauNVO)
Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) Nr.2 BauNVO)
- Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.
(§ 6 (2) Nr.3 BauNVO)
- § 4 In dem mit der Signatur "Hotel" gekennzeichneten Baugebiet ist ein Hotel mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
(§ 9 (1) Nr.9 BauGB)
- § 5 In dem Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO zulässig sind (§ 8 (2) Nr.1 BauNVO)
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr.2 BauNVO)
- Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.
- § 6 Die am "Stieglitzweg" sowie an der Straße "Vogelbreite" liegenden Wohngebiete dürfen nur entweder von den vorgenannten Straßen oder von den Planstraßen erschlossen werden. Eine Erschließung, die die vorgenannten Straßen mit den Planstraßen verbindet, ist nicht zulässig.
- § 7 Vergnügungsstätten im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung -Spielhallen und ähnliche Unternehmen- sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- § 8 Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschriebenen Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen.
Je 30 m² sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen.

- § 9 Auf allen privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum in eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen.
- § 10 Der Mittelstreifen sowie der seitliche Grünstreifen der Hauptverkehrsstraße "Neuer Rennweg" sind mit großkronigen Laubbäumen in Abständen von maximal 20 m zu bepflanzen.
- § 11 In den Planstraßen A - D sind beidseitig großkronige Laubbäume in Abständen von max. 20 m zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm in 1,00 m Höhe aufweisen.
- § 12 Der Lärmschutzwall ist mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 30 m² Fläche sind mindestens 1 Baum und 5 Sträucher vorzusehen.
- § 13 Die öffentlichen Grünflächen ohne nähere Bezeichnung sind mindestens mit Sträuchern zu bepflanzen.
- § 14 Die als Regenwasser-Rückhaltebecken festgesetzte Fläche ist mit standortgeeigneten Sträuchern und Heistern zu umpflanzen.
- § 15 Für alle Pflanzungen sind heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T Ü B E R G E S T A L T U N G

(gemäß § 83 (1) Nr. 4 und (4) BauO)

- § 1 Befestigte Freiflächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund ihres Fugenteils einen Versickerungsgrad von mindestens 30% (entsprechend einem Abflußbeiwert von 0,7) erreichen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253)
- die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**, in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132)
- die **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I 1991 S. 58)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Stadtplanungsamt
Bauleitplanung

Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt
Bauleitplanung

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in ihrer Sitzung am als Satzung beschlossen. (§ 3 Abs. 2, § 10 BauGB)

Oberbürgermeister

1. Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Bezirksregierung Magdeburg am gemäß § 11 Abs.2 BauGB genehmigt worden.

Bezirksregierung Magdeburg

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Magdeburg Nr. am bekannt gemacht worden.

Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 12 BauGB).

Stadtplanungsamt
Rechtsetzung

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Verfügung der Bez. Reg. vom.....

Magdeburg,

Baudezernent

Stadtplanungsamt

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Magdeburg,

Stadtplanungsamt

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist möglich.

Vermessungsamt

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung
 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen
 5. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 5.1 Grundkonzept
 - 5.2 Bauliche Nutzung
 - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Pflanzgebote und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
 - 5.6 Grünflächen
 - 5.7 Spielplätze
 - 5.8 Öffentliche und private Infrastruktur
 - 5.9 Flächenübersicht
 6. Umweltverträglichkeit
 7. Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung
-

V o r b e m e r k u n g

Rechtliche Grundlagen für das Bebauungsplan-Verfahren

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans und die Durchführung des Verfahrens sind (u.a.) folgende Rechtsquellen anzuwenden:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) in der Fassung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

Aufbau der Bauleitplanung (§ 1 (2) BauGB)

Die Bauleitpläne sind :

- der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)
- der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

Der Bebauungsplan ist im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er präzisiert die dort getroffenen Darstellungen in Form von rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Die Kommune beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Satzung (in Form des Planes sowie eventuellen textlichen Festsetzungen)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Die Begründung wird nicht Bestandteil der Satzung. In ihr sind die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen

Erfordernis der Planaufstellung

Bauleitpläne sind laut § 1 (3) BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

In der Begründung ist daher zu erläutern,

- wodurch die Erfordernis der Planaufstellung begründet ist und
- warum die Kommune welche Festsetzungen beschlossen hat.

Bindung an den Bebauungsplan

Für die Anlage der Erschließungsanlagen nach Baugesetzbuch, d.h. den Bau der Straßen und Wege, die Anlage der Grünflächen und den Bau von Lärmschutzeinrichtungen, ist der Bebauungsplan gemäß § 125 (1) BauGB unabdingbare Voraussetzung.

Dies gilt nicht für die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen, für die andere rechtliche Grundlagen heranzuziehen sind.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Festsetzungen über die Gestaltung der Außenanlagen sind nach § 9 (1) BauGB nicht möglich, da die hier aufgeführte Liste der Festsetzungen abschließend ist und keinerlei Gestaltungskriterien beinhaltet.

Gestaltungsvorschriften können daher nur als separate Bauvorschrift aufgrund der Landesbauordnung § 83 (1) Nr.4 BauO getroffen und gemäß § 83 (4) BauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die veränderten politischen Verhältnisse im Gebiet der ehemaligen DDR haben immense wirtschaftliche und soziale Folgen verursacht. Seit der Realisierung der Wirtschaftsunion sind zahlreiche Arbeitsplätze verlorengegangen; andererseits ist ein erheblicher Bedarf an Räumlichkeiten für Verwaltungen, Büros diverser Betriebe und Institutionen sowie für die erstmals in diesem Umfang auftretenden Freiberufler wie Rechtsanwälte, Steuerberater, Ärzte, Ingenieure usw. entstanden. Dieser Bedarf kann in den vorhandenen baulichen Strukturen in Magdeburg nicht gedeckt werden.

Ebenso besteht ein Bedarf an Flächen für im Zusammenhang mit diesem Dienstleistungssektor stehende nicht störenden Gewerbebetriebe.

Weiter besteht ein ebenfalls erheblicher Bedarf an Hotelkapazitäten im Zusammenhang mit den oben beschriebenen Nutzungen, sowie ein ebensolcher Bedarf an Flächen für Einrichtungen der beruflichen Weiterbildung.

Im Interesse der gesicherten künftigen Entwicklung der Stadt auch in diesem Sektor ist es erforderlich, geeignete Standorte für die beschriebenen Nutzungen festzulegen und durch das Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um für diese Nutzungen eindeutiges Baurecht zu schaffen und dadurch eine Vielfalt von Investitionsvorhaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Deckung des Bedarfs an Büro- und Verwaltungsräumlichkeiten zu ermöglichen, von deren Nutzungsvielfalt mit klaren Führungsvorteilen aufgrund räumlicher Nähe deutliche Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung zu erwarten sind.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus den vorhandenen stadtstrukturellen Gegebenheiten konsequent und zweckmäßig zu entwickeln. Das Gebiet wird im Norden durch die Hauptverkehrsstraße "Neuer Rennweg", im Westen und im Süden durch die Wohngebiete jenseits des "Stieglitzwegs" und der "Vogelbreite" begrenzt. Im Osten befindet sich ein Gehweg mit anschließender Kleingartennutzung, der sich in der Verlängerung der östlichen Grenze der Bebauung nach Norden befindet und somit die Abrundung des Geltungsbereichs auf dieser Linie nahelegt.

In den Geltungsbereich aufgenommen werden die vorgenannten Anliegerstraßen bis zur Grenze der privaten Grundstücke, um auch hier die Neuordnung des Straßenraums zu ermöglichen und rechtlich abzusichern.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan kann in den Kommunen der neuen Bundesländer noch nicht in Anwendung kommen, da die Flächennutzungspläne -wie auch in der Stadt Magdeburg- nicht den Verfahrensstand erreicht haben können, der eine entsprechende Entwicklung ermöglichen würde.

Dieser Bebauungsplan wird daher als sogenannter "vorzeitiger Bebauungsplan" vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

Ein verwaltungsinternes Stadtentwicklungs- und Flächennutzungskonzept sieht das Gebiet dieses Bebauungsplans als Sonderfläche für andere als Gewerbe- oder Wohnnutzungen vor.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrem Planaufstellungsbeschluss am 16.05.91 für diesen Bereich die Ausweisung als Mischgebiet für die Nutzungen Dienstleistungen, Verwaltung, Gewerbe und Beherbergungsgewerbe vorgesehen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Stadtstruktur

Der Bebauungsplan "Vogelbreite" stellt einen Teilbereich der baulichen Abrundungsplanungen des Stadtteils Linderweiler dar. Derzeit befinden sich westlich und südlich des Plangebiets Wohngebiete mit kleinteiliger I- bis II-geschossiger offener Bebauung.

Die Stadtentwicklungsplanung sieht hier vor, die südwestlich des Plangebiets liegende Fläche sowie einen Teilbereich der Fläche westlich "Zum Linderweiler" ebenfalls als allgemeines Wohngebiet für den Einfamilienhausbau auszuweisen. Auf diese zweiseitig vorhandene Wohnbebauung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans durch geeignete Abstufungen der Gebietskategorien Rücksicht zu nehmen (siehe Plan Seite 17).

Kfz-Verkehr

Der im Norden des Plangebiets verlaufende "Neue Rennweg" hat die Funktion der Ost-West-Spange zwischen der geplanten Autobahn-Westtangente und dem Magdeburger Ring und stellt somit die Hauptverkehrsstraße zur Erschließung des gesamten Bereichs dar.

Geplant ist der vierspurige Ausbau mit Rad- und Gehwegen.

Der "Stieglitzweg" und die "Vogelbreite" sind z.Zt. Sammel- bzw. reine Anliegerstraßen für die entsprechenden Wohnbereiche.

ÖPNV

Parallel zum Neuen Rennweg verläuft die Straßenbahntrasse der Linien 8, 11, 12, und 13 von der Innenstadt nach Olvenstedt. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets.

Nahversorgung

Im Bereich des "Harsdorfer Platzes" befindet sich kleinteiliger Einzelhandel zur Versorgung des Wohngebiets mit Waren des täglichen Bedarfs.

Bebauungsplangelände

Das für den Bebauungsplan vorgesehene Gelände ist sehr eben mit einer durchschnittlichen Höhenlage von 57.00 m üNN. Es handelt sich um z. Zt. landwirtschaftlich genutzte Flächen, an die im Westen und Osten in kleinerem Umfang Kleingärten angrenzen. Diese Flächen müssen zur städtebaulich geordneten Abrundung des Plangebietes im Westen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und im Osten für die Schaffung eines Regenwasser-Rückhaltebeckens in Anspruch genommen werden.

Bis zur Durchführung der Baumaßnahmen auf diesen Flächen genießen die Kleingärten Bestandsschutz.

Die einzige Bebauung des Geländes befindet sich am "Stieglitzweg" in Form eines Privathauses.

Bodenbeschaffenheit

Über die Bodenbeschaffenheit des Geländes ist nichts bekannt. Die umliegende Bebauung läßt jedoch vermuten, daß sich der Boden für eine Bebauung eignet. Sorgfältige Bodenuntersuchungen vor Baubeginn sind jedoch unumgänglich.

Versorgungsleitungen

Im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets befinden sich eine Wasserleitung mit DN 800 mm und ein Mischwasserkanal mit \varnothing 600 mm, deren Leitungstrassen von Bebauung freigehalten werden müssen.

5. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Grundkonzept

Die geplanten Nutzungen des Gebietes als Dienstleistungspark und Gewerbegebiet sind unmittelbar neben dem vorhandenen Reinen Wohngebiet nicht zulässig. Es wird daher eine Abstufung der Baugebiete, ausgehend von dem Bestand "Reines Wohngebiet" über die folgenden Gebietskategorien vorgenommen:

Allgemeines Wohngebiet
Mischgebiet
Hotel
Gewerbegebiet

Analog zur Gebietsabstufung erfolgt die Ausweisung einer vom Reinen Wohngebiet zum Bereich am "Neuen Renneweg" zunehmenden zulässigen Dichte.

Als weitere Maßnahme zur Vermeidung von Störungen der Wohnnutzung durch die künftig geplanten Nutzungen wird eine strikte Trennung der KFZ-Erschließung des Plangebietes von der Erschließung der vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung vorgenommen. Der "Schleich"verkehr durch die Wohngebiete wird somit unterbunden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden getroffen, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung vielfältiger Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu schaffen. Da der Umfang und die Größenordnung des Flächenbedarfs künftiger Ansiedlungswilliger noch nicht bekannt ist, werden Teilflächen unterschiedlicher Größe und Lage festgesetzt. Die Einzelfestsetzungen sind so getroffen worden, daß einerseits geordnete städtebauliche Verhältnisse erreicht werden, andererseits aber nicht zu enge Beschränkungen im Sinne der beschriebenen Offenheit für unterschiedliche Nutzer auferlegt werden.

5.2 Bauliche Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Bei allen ausgewiesenen Gebietskategorien wurde von der Möglichkeit der Einschränkung bzw. dem Ausschluß bestimmter Nutzungen laut § 1 (4-10) BauNVO Gebrauch gemacht, ohne die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete zu verfälschen.

Sinn dieser Ausschlüsse ist die oben dargestellte gewünschte Nutzungsmischung des Plangebietes.

Allgemeine Wohngebiete

Zulässig sind Wohngebäude und Gebäude für Freiberufler, wodurch eine Abstufung zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den Mischgebieten erreicht wird (vgl. Ziffer 1. und 5.1).

Auf diesen Wohnbauflächen sollen u.a. Möglichkeiten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden, für die ein erheblicher Bedarf besteht.

Mischgebiete

Durch die getroffenen Festsetzungen wird dem wichtigsten Ziel dieses Bebauungsplans, der Schaffung eines "Dienstleistungsparks", Rechnung getragen. Wohnungen sind in den obersten Geschossen zulässig, Restaurationsbetriebe zur Versorgung der Beschäftigten können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Stadt Magdeburg erhält damit ein Instrument zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen des Restaurationssektors.

Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die aufgrund ihres Störungsgrades unproblematisch sind und allgemein auch in Mischgebieten zulässig wären. Dieses Gebiet in Form eines "Handwerkerhofes" ist gut geeignet für kleine Handwerks- und Produktionsbetriebe.

Hotelgebiet

Aufgrund der zu erwartenden höheren Fahrzeugfrequenz ist der Hotelstandort im Bereich der Gebietszufahrt gewählt worden.

Spielhallen

Die Ansiedlung von Spielhallen oder ähnlichen Betrieben kann zu einem negativen Image des Standortes führen und ist daher im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die beabsichtigte Abstufung des Gebietes findet sich auch im Maß der baulichen Nutzung und in der Geschossigkeit wieder.

Die Höhenstaffelung beginnt mit II Geschossen in den Wohngebieten, geht über IV Geschosse der Mischgebiete und findet mit VI zulässigen Geschossen des Hotels ihren Maximalwert. Die Höhe dieses Gebäudes besitzt die gewünschte städtebauliche Dominanz für die Markierung der Zufahrt des Gebietes, die aus den langen Sichtfeldern des "Neuen Rennwegs" gut wahrgenommen werden kann.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Geschosflächenzahlen (GFZ) befinden sich innerhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte. Für die Errichtung von Tiefgaragen und damit die Reduzierung des ruhenden Verkehrs auf den Freiflächen der Grundstücke ist ein GFZ-Bonus von 0,2 vorgesehen. Nur bei Anwendung dieses Bonus kann die maximal zulässige GFZ von 1,2 erreicht werden. Mit dieser Konzeption wird eine maximale Gesamt-GFZ des Plangebiets von 1,2 erreicht.

Die Flächen für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung sind auf insgesamt 1.000 m² begrenzt, um die Ansiedlung größerer Märkte zu verhindern.

Als Bauweise ist der Regelfall -offene Bauweise- festgesetzt, d.h. die Bebauung mit Grenzabstand. Zulässig sind gemäß § 22 (2) BauNVO auch Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne der größtmöglichen Flexibilität weit gefaßt worden. Zum Straßenraum hin sind die entstehenden Abstandsflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Passage die Fortführung der diagonalen Gehwegbeziehung gesichert.

5.3 Verkehrserschließung

KFZ-Verkehr

Von der Hauptverkehrsstraße "Neuer Reneweg" erfolgt die Erschließung des Gebietes über eine Zufahrt, von der Stichstraßen mit Wendepunkten ausgehen. Weitergehende Feinerschließungen der Baugebiete sind als private Straßen auszuführen. Die Wohngebiete werden über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Durch diese Erschließungsstruktur verbunden mit einer textlichen Festsetzung ist die Durchlässigkeit des Gebietes für den KFZ-Verkehr und damit der Mißbrauch der anschließenden Straßen als Schleichwege ausgeschlossen.

Für Notfälle sind zwei Notüberfahrten zur "Vogelbreite" vorgesehen, die im Einsatzfall von den Rettungsdiensten geöffnet werden können.

Der Anschluß der Grundstücke an den "Neuen Reneweg" als anbaufreie Hauptverkehrsstraße ist durch Festsetzung ausgeschlossen. Für das Hotelgebiet ist die Zu- und Abfahrt aus Gründen des Verkehrsflusses im Bereich der Einmündungen in die Planstraße C ebenfalls ausgeschlossen.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden straßenbegleitend und an den Wendeplatten im Zusammenhang mit Baumpflanzungen angeordnet. Zusätzlich sind Flächen für Parkplätze im Bereich der Haltestelle der Straßenbahn und zugeordnet zu der Nahversorgung vorgesehen.

Für den privaten Stellplatzbedarf sind in Sinne einer weitestgehenden Offenheit für verschiedene Nutzer keinerlei Festsetzungen getroffen worden.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straßenbahn gut mit öffentlichem Nahverkehr bedient. Geplant ist die Verlegung der z.Zt. in peripherer Lage befindlichen Haltestelle in das Gebiet des Bebauungsplans, wodurch zudem eine Verbesserung der Nahverkehrsbedienung der vorhandenen Wohngebiete erreicht wird.

Fußgänger / Radfahrer

Im Gegensatz zum Straßensystem ist das gesamte Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet. Wo das Straßennetz es zuläßt, werden diese Wege straßenbegleitend geführt; als Ergänzung sind zusätzliche Geh- und Radwege festgesetzt worden. Im Bereich der Versorgungsstrassen entlang der vorhandenen Straßen ist die Führung dieser Wege innerhalb von Grünflächen vorgesehen.

Ein wesentliches Strukturprinzip des Plangebietes ist die direkte diagonale Verbindung von der zukünftigen Straßenbahn-Haltestelle über den Nahversorgungs-Standort in das Wohngebiet Lindenweiler (siehe Plan Seite 16).

5.4 Ver- und Entsorgung

Die ingenieurtechnische Untersuchung der Entwässerungsbedingungen des Stadtteils hat ergeben, daß von den beiden zur Verfügung stehenden Vorflutern die nördlich des Plangebiets verlaufende "Olvenstedter Röthe" keinerlei zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser und die südlich verlaufende "Schrote" lediglich eine gedrosselte Einleitung verkraften können.

Es ist daher erforderlich, alle Maßnahmen und planungsrechtlichen Festsetzungen zur Erhöhung des Versickerungsgrades des Oberflächenwassers sowie die Festsetzung einer ausreichend dimensionierten Rückhaltefläche vorzusehen.

Zielwert für diese Fläche sind 3 % der voraussichtlich versiegelten Flächen. Als versiegelte Flächen sind die Straßenverkehrsflächen sowie die nach Bau-nutzungsverordnung maximal zulässige Versiegelung von 0,8 der Grundstücke heranzuziehen. 3 % dieser Fläche betragen rund 3.100 m².

Im Bebauungsplan festgesetzt ist eine Fläche von 4.900 m² abzüglich der Trassen der vorhandenen Versorgungsleitungen in Höhe von 1.400 m², sodaß mit 3.500 m² eine für die Rückhaltung ausreichende Fläche zur Verfügung steht.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist festgestellt worden, daß für alle anderen Ver- und Entsorgungsaufgaben die vorhandenen Leitungen und Kanäle in Anspruch genommen werden können.

Alle geplanten Leitungen und Kanäle werden innerhalb der Verkehrsflächen liegen, sodaß hier keine besonderen Festsetzungen getroffen werden müssen.

Für die erforderlichen Trafo- und Gasdruckregler-Stationen sind Festsetzungen getroffen worden.

5.5 Pflanzgebote und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Pflanzgebot auf den Grundstücken sowie die Pflanzvorschriften im Straßenraum sind festgesetzt worden, um das Plangebiet im Charakter an die umgebenden vorhandenen Wohngebiete mit einem hohen Anteil an privater Grünfläche anzupassen.

Durch die Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche des Plangebietes wird eine nicht unerhebliche Reduzierung der bepflanzten Flächen, verbunden mit umfangreicher Versiegelung des Bodens, verursacht.

Zur Minimierung dieses Effektes sind Festsetzungen getroffen worden, die einen hohen Durchgrünungsgrad, verbunden mit dem Ausschluß baulicher Nebenanlagen in den Freiflächen erzielen werden.

Die Festsetzung in der örtlichen Bauvorschrift bezieht in dieses Ziel die Gestaltung der befestigten Freiflächen mit ein, indem sie einen großen Fugenanteil der Beläge fordert, z. B. als Rasenfugen oder Rasengittersteine. Die befestigten Flächen erhalten dadurch auch einen gewissen Durchgrünungsgrad. Der hohe Versickerungsanteil der Niederschläge ist dabei einerseits ein wichtiger Faktor für das Gedeihen der Pflanzen und entlastet andererseits die Regenwasserkanalisation.

5.6 Grünflächen

Im Bereich der unterirdischen Versorgungsleitungen entlang des "Stieglitzwegs" und der "Vogelbreite" wird in der Verbreiterung des Straßenraums ein straßenbegleitender Streifen geschaffen, der neben dem ruhenden Verkehr Gehwege und Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern aufnimmt. Entlang der Planstraßen sind ebenfalls straßenbegleitend Flächen für Anpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Im Einmündungsbereich des "Stieglitzwegs" in die "Vogelbreite" wird eine Grünfläche im Zusammenhang mit dem Parkplatz und dem Vorplatz vor den Geschäften angelegt.

5.7 Spielplätze

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete erfordern die Anlage von öffentlichen Spielplätzen im Gebiet des Bebauungsplans.

Der Umfang der Wohnnutzung ist noch nicht bekannt, da die entsprechend festgesetzten Flächen auch von Freiberuflern genutzt werden können, wodurch sich der Spielplatzbedarf reduzieren würde.

Der Bedarf bei voller Ausnutzung der zulässigen Wohnfläche beträgt 1.200 m² Spielflächen für Kinder, Jugendliche und Familien. Dieser Bedarf ist mit der ausgewiesenen Fläche in der Größe von 1.400 m² voll gedeckt.

Die Spielplätze für Kleinkinder sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

5.8 Öffentliche und private Infrastruktur

Öffentliche Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Für die Nahversorgung der im Plangebiet und außerhalb liegenden Wohngebiete sowie der Beschäftigten im Plangebiet ist an der Einmündung "Stieglitzweg"/"Vogelbreite" im Erdgeschoß die Errichtung von Läden und Lokalen vorgesehen. Es ist geplant, südlich der "Vogelbreite" in dem neu zu erschließenden Baugebiet diese Einzelhandelsnutzung mit einem entsprechenden Baukörper abzurunden, so daß ein kleines Nahversorgungszentrum mittig innerhalb des Gesamtgebietes zwischen "Neuer Rennweg", "Zum Lindenweiler", "Harsdorfer Straße" entsteht (siehe Plan Seite 15).

Dieser Standort bildet zusammen mit dem "Trappenweg" und dem "Harsdorfer Platz" die zukünftige Nahversorgungs-"Achse".

Die Größenordnung der Einzelhandelseinrichtungen ist durch eine textliche Festsetzung auf 1.000 m² insgesamt beschränkt, wodurch größere Märkte ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften für die Versorgung der hier Beschäftigten ausnahmsweise zugelassen.

5.9 Flächenübersicht

Gesamtfläche	13,2 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1,7 ha	12,8 %
Mischgebiet	3,5 ha	26,5 %
Hotelgebiet	0,5 ha	3,8 %
Gewerbegebiet	0,8 ha	6,1 %
Öffentliche Hauptverkehrsflächen	2,1 ha	15,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2,9 ha	21,9 %
Flächen für Bahnanlagen	0,5 ha	3,6 %
Grün- und Spielplatzflächen	0,5 ha	3,8 %
Flächen für Regenwasserrückhaltung	0,5 ha	3,8 %
Flächen für Lärmschutz	0,2 ha	1,8 %

VOG202E

6. Umweltverträglichkeit

Lärm-Immissionen

Durch den Ausbau des "Neuen Rennwegs" zur Querspange im zukünftigen Hauptverkehrsstraßennetz ist mit einer erheblichen Zunahme des KFZ-Verkehrs und der dadurch verursachten Lärm-Immissionen zu rechnen.

Das westlich angrenzende Wohngebiet sowie die Baugebiete entlang des "Stieglitzwegs" sind vor den Immissionen aus dem Bereich dieses Bebauungsplans zu schützen. Die Festsetzungen sehen daher Flächen für einen begründeten Lärmschutzwall sowie nördlich des "Stieglitzwegs" aus Platzgründen eine Lärmschutzwand vor.

Für Fußgänger und Radfahrer wird diese Wand mit einem Durchlaß versehen, der durch versetzte Wandscheiben so angelegt werden soll, daß die Lärmschutzfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Die südlich gelegenen Baugebiete besitzen eine so große Entfernung zur Emissionsquelle, daß hier keine Maßnahmen getroffen werden müssen. Zusätzlichen Schutz bieten die gestaffelt angeordneten Baukörper innerhalb der vorgelagerten Baugebiete.

Lärm-Emissionen

Durch die Nutzungen des Plangebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der innerhalb des Gebietes keine unzumutbaren Auswirkungen hat.

Außerhalb des Plangebiets ist mit verstärktem Ziel- und Quellverkehr zu den neuen Wohngebieten zu rechnen. In beiden Bereichen handelt es sich im wesentlichen um PKW-Verkehr, der nur am Tage stattfindet. Es ist daher hier keine wesentliche Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten.

Altlasten

Über eventuelle, eine Bebauung beeinträchtigende Bodenaltlasten ist nichts bekannt. Es ist empfehlenswert, über diese Fragestellung durch die Beauftragung eines Bodengutachters Klarheit zu erzielen.

7. Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung

Der gesamte Grund und Boden des Bebauungsplans stellt mit Ausnahme zweier kleiner Flurstücke ehemaliges Volkseigentum dar. Die Rechtsträgerschaft der Stadt Magdeburg bzw. der Magdeburger Verkehrsbetriebe für alle anderen Flächen ist gesichert. Der Erwerb der beiden privaten Grundstücke durch den Erschließungsträger ist ebenfalls gesichert, sodaß die Parzellierung der öffentlichen Flächen und der Baugebiete umgehend erfolgen kann.

Der Festsetzung und umgehenden Realisierung der beabsichtigten Nutzungen stehen daher keinerlei Rechtsgründe entgegen.

Zur Planverwirklichung sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Ausbau der Hauptverkehrsstraße
- Verlegung der Haltestelle
- Bau der Planstraßen
- Umbau der vorhandenen Straßen
- Herstellung der Versorgungsanlagen
- Herrichtung der Grünflächen

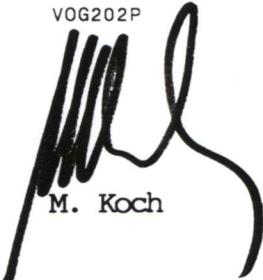
Die Kosten der Maßnahmen werden zur Zeit ermittelt.

Die Kosten des Ausbaus des "Stieglitzwegs" und der "Vogelbreite" gehen voraussichtlich voll zu Lasten des städtischen Haushalts, da diese Straßen im Sinne des Anliegerbeitragsrechts als fertig hergestellte Straßen gelten.

Es ist jedoch beabsichtigt, einen privaten Investor mit der Herstellung der Erschließungsanlagen in Form eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB zu beauftragen, mit der Maßgabe, daß die Kosten der Maßnahmen von diesem Erschließungsträger zu übernehmen sind.

Aufgestellt:
Hannover, 21.11.91

VOG202P



M. Koch

