



IHR FREIRAUMPLANER
Beratung Gestaltung Bauleitung Steuerung

Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Daniela Süßmann
Maxim-Gorki-Str. 16
39108 Magdeburg

FON 0391 – 631 02 77
FAX 0391 – 631 02 78
MAIL freiraumplaner@web.de

Begründung zum Bebauungsplan „Gänsewiese“ Gemeinde Hohenwarthe

Auftraggeber : Eiscafé Schultze
Sandstraße 15
39291 Hohenwarthe

Auftragnehmer : IHR FREIRAUMPLANER
Dipl.-Ing. Daniela Süßmann
Maxim-Gorki-Straße 16
39108 Magdeburg

Aufgestellt : Januar 2005
Überarbeitet: Mai 2005

P:\311-04\er\begr-b-pl-hohenw..doc

Ihr Freiraumplaner Daniela Süßmann • Landschaftsarchitektin • Maxim-Gorki-Str. 16 • 39108 Magdeburg
Mitgliedschaft Architektenkammer Sachsen-Anhalt und AIV Verein zu Magdeburg von 1876 e. V.
Bankverbindung: Volksbank Magdeburg eG • Konto-Nr. 103814009 • BLZ 810 932 74
Steuernummer: 102/280/00340



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gänsewiese“ der Gemeinde Hohenwarthe (gemäß § 87 BauO LSA)

Gliederung	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Rechtliche Grundlagen	3
4. Situationsanalyse	3-4
5. Ziele der Planung	5
6. Eingriffsregelung	5

1. Planungsanlass

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gänsewiese“ der Gemeinde Hohenwarthe sowie zur Beurteilung des Bauvorhabens „Erweiterungsneubau Eiscafé“, insbesondere der harmonischen Einfügung des Erweiterungsneubaus in die bestehende Bebauungsstruktur, werden die Festsetzungen des Flächennutzungsplans Hohenwarthe in der rechtsgültigen Fassung in der vorliegenden Begründung zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gänsewiese“ der Gemeinde Hohenwarthe präzisiert und ergänzt.

Der Bebauungsplan regelt die äußere Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen. Festgesetzt werden die Gestaltung der Baukörper (Art und Ausprägung, Höhenausbildung), der Dächer (Dachlandschaft, Dacheindeckungen), der Fassaden, der Stellplätze (auf öffentlichem Parkplatz, auf privatem Grundstück), der Einfriedungen und der Grünräume.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Begründung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gänsewiese“ der Gemeinde Hohenwarthe.

Das Gebiet erstreckt sich über die Flurstücke 54/3 der Flur 2 und 22/146, 22/147, 327/8 und 325/22 der Flur 5, Gemarkung Hohenwarthe.

Westlich wird es begrenzt durch die Sandstraße, nördlich durch den Fußgängerweg, der die Kanalstraße südlich begleitet, und östlich durch die natürliche Grenze des Grabenverlaufs. Südlich umfasst der Geltungsbereich nur das Grundstück des Eiscafés.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

3. Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan und diese Begründung basieren auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der geltenden Fassung

4. Situationsanalyse

Im Erläuterungsbereich zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenwarthe (in Aufstellung befindlich) heißt es unter Punkt 3. *Veränderte Bedarfsansprüche*:

„In der Ortslage Hohenwarthe kann die Durchmischung von Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung innerhalb der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (F-Plan) als Bestand ausgewiesenen Gemischten Bauflächen infolge des Mangels an nicht störenden Gewerbebetrieben langfristig nicht gewährleistet werden.“

Die erste Änderung des F-Planes sieht deshalb die Umwandlung der Nutzungsart Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche vor. Betroffen ist der Bereich zwischen:

- dem Elbhange als Westgrenze, der Elbstraße als Nordgrenze, der Mörtelstraße, Hauptstraße und dem Hoppegang und einem Graben als Ostgrenze sowie der Hauptstraße im Süden des Gemeindegebietes als Südgrenze.

Mit der Ausweisung von innerörtlichem Wohnbau land soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortskerns gesichert werden. Gleichzeitig wird eine Aufwertung des innerörtlichen Wohnens gewährleistet, da durch die geplanten Baugebiete zum großen Teil das Ortsbild störende Brachflächen (ehemaliger Sportplatz östlich der Kirche und aufgelassene Kleingärten südlich des Hoppegangs) beansprucht werden.“

Damit ist die Entwicklung der innerörtlichen Struktur Hohenwarthes berücksichtigt, die sich nach wie vor und im Gegensatz zu den Erwartungen nicht als Mischgebiet, sondern als Wohngebiet ausbildet. Die nach der Wende angestrebte Durchmischung des Ortskerns, die für die Einwohner eine hohe Lebensqualität bietet und für Touristen einen attraktiven Ausflugsort darstellt, konnte nur in beschränktem Umfang realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe in der rechtsgültigen Fassung sieht für den vom Bebauungsplan betroffenen Geltungsbereich die Zielausrichtung Mischbaufläche vor.

Das Flurstück 22/146 und 22/147 sind derzeit nicht mit Gebäuden überbaut und sollen auch nicht mit Gebäuden bebaut werden.

Auf dem Flurstück 22/146 besteht ein mit Betonpflaster befestigter Parkplatz, der für ca. 16 Pkw Stellflächen bietet.

Das Flurstück 325/22 ist mit einer eingeschossigen Bebauung aus DDR-Zeiten bebaut, die zwar nicht als ortsbildtypisch bezeichnet werden kann, jedoch das Ortsbild auch nicht negativ beeinträchtigt. Das bestehende Gebäude wird als Eiscafé genutzt und genießt auch als solches Bestandsschutz.

Basierend auf dem Flächennutzungsplan in der rechtsgültigen Fassung, wird derzeit der Bebauungsplan „Gänsewiese“ aufgestellt. Dieser bereitet die Entwicklung eines Mischgebietes mit hohem Wohnanteil vor.

Analog zur zitierten Vorgehensweise der Umwandlung der Mischgebiete in Wohngebiete im beschriebenen Ortskern könnte auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gänsewiese“ argumentiert werden, dass sich auch in diesem Umfeld keine neuen Gewerbebetriebe angesiedelt haben und der Bereich eher als Allgemeines Wohngebiet anzusehen ist. Daher wird in diesem Fall von einem Mischgebiet mit hohem Wohnanteil gesprochen.

Der Bebauungsplan „Gänsewiese“ bildet die Planungs- und Rechtsgrundlage für die Entwicklung des betroffenen Geltungsbereichs und der Gestaltung des Erweiterungsneubaus des Eiscafé.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, denn auf kommunaler Ebene wird das Bauvorhaben „Erweiterungsneubau Eiscafé“ im Sinne einer Aufwertung und Belebung der innerörtlichen Lage deutlich begrüßt. Die Attraktivität der Ortschaft Hohenwarthe kann so für die Einwohner gesteigert werden. Ein schon bestehender und gut angenommener Treffpunkt, der in dem dörflichen Kontext für die Bewohner vor allem auch eine soziale Dimension hat, wird gestärkt, was wiederum eine größere Identifikation der Bewohner mit dem Wohn- und Heimatort schaffen kann. Für auswärtige Besucher bietet das Eiscafé schon heute eine willkommene Möglichkeit, sich im Ort Hohenwarthe zu erholen und zu entspannen.

An schönen Tagen zeigt sich, dass die Kapazität des Eiscafé zu gering ist. Außerdem bietet die Erweiterung des Eiscafé die Möglichkeit, das Bestandsgebäude zu modernisieren.

5. Ziele der Planung

Mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des betroffenen Geltungsbereichs sowie für die geordnete äußere Gestaltung des Erweiterungsneubaus des Eiscafés auf dem hinteren Grundstück geschaffen werden.

Gestalterische Festsetzungen spielen eine untergeordnete Rolle, da der Erweiterungsneubau aufgrund der „versteckten Lage“ hinter dem Bestandsgebäude kaum wahrgenommen werden kann und damit nur eine geringe städtebauliche Bedeutung hat.

Selbst wenn die Ausprägung des erweiterten Eiscafés einer Schank- und Speisewirtschaft gleichkommen sollte, wäre dies auch in einem Allgemeinen Wohngebiet nach Par. 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.

6. Eingriffsregelung

Das Vorhaben sieht vor, das Gebäude des Eiscafés auf einen Teilbereich der bestehenden Terrasse zu erweitern. Die Terrassenfläche ist im Bestand vollständig versiegelt. Die neue Terrasse wird auf einem Ständerwerk mit Punktfundamenten gegründet. Ggf. notwendige Parkplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt. Der auf dem Grundstück befindliche Baumbestand bleibt vollständig erhalten.

Durch das geplante Vorhaben sind weder erhebliche noch nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es können lediglich bauzeitliche Beeinträchtigungen auftreten.

Aufgestellt:
Magdeburg, den 19.05.2005

i.A. Schürner

IHR FREIRAUMPLANER
Landschaftsarchitekturbüro

Peter W. J. ...

Bürgermeister

Verfahrensübersicht

B-Plan „Gänsewiese“ Hohenwarthe

Verfahrensteil	Datum
1. Aufstellungsbeschluss	09.12.2003
2. Bekanntmachung	22.12.2003
3. Planungsanzeige und Anfrage an die Raumordnung und Landesplanung	11.02.2005
4. Landesplanerische Stellungnahme	16.03.2005
5. Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	-
6. Öffentlichkeitsbeteiligung	09.02.-14.03.2005
7. Abstimmung mit den Nachbargemeinden	11.02.2005
8. Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	11.02.2005
9. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde	11.02.2005
10. Auslegungsbeschluss des Gemeinderates	18.01.2005
11. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	11.02.2005
12. Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
a) Bekanntmachung	31.01.2005
b) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung-	09.02.2005 bis
	14.03.2005
c) Auslegungsexemplar des Planentwurfs mit Begründung zur Verfahrensakte genommen	16.03.2005
13. Ausgebliebene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	siehe Anlage
14. Eingegangene Bedenken und Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern	siehe Anlage
15. Behandlung der Bedenken und Anregungen	
a) Beschluss des Gemeinderates über die eingegangenen Bedenken und Anregungen	21.06.2005
b) Mitteilung von der Entscheidung und ihrer Begründung an die Einsender	-
16. Abschließende Beschlussfassung des Gemeinderates über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung	21.06.2005