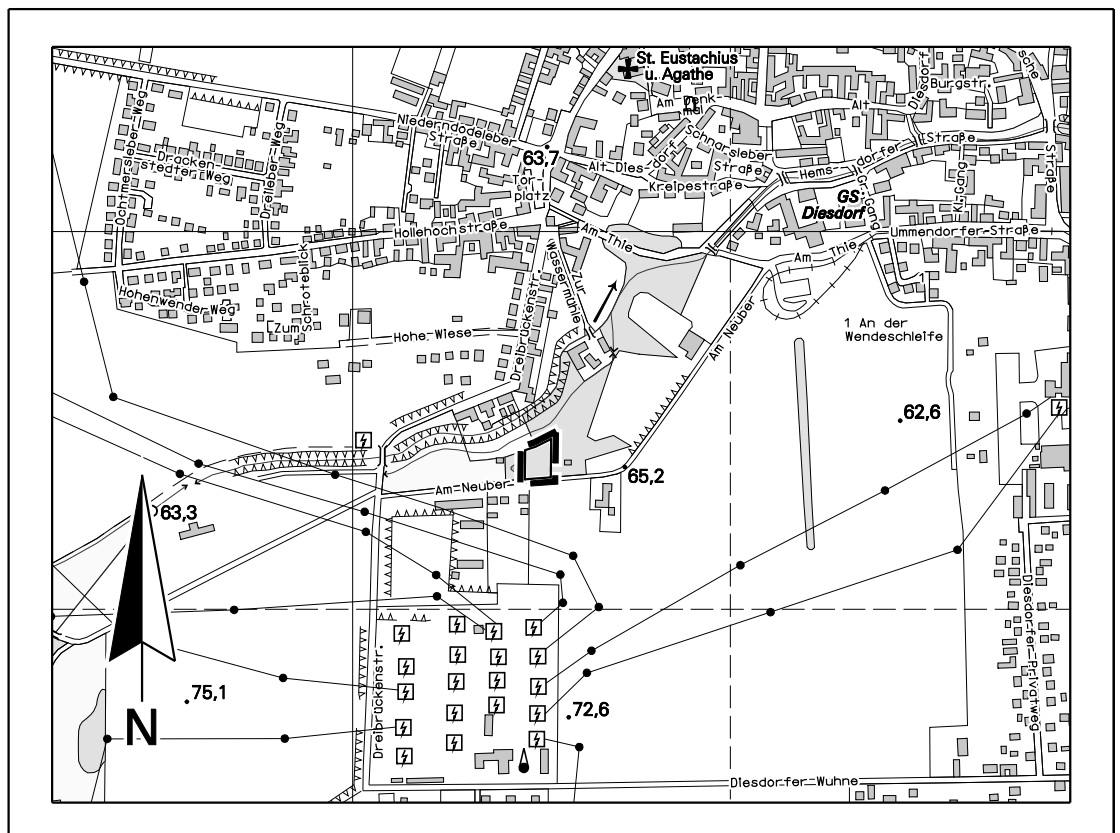


Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.2

AM NEUBER

Stand: November 2012



Planverfasser:

Lambrecht + Lambrecht GmbH

Ingenieure + Architekten

Niels-Bohr-Straße 8

39 106 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2012

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 366-3.2 „Am Neuber“ zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Diesdorf in einem Bereich der von der Dreibrückenstraße und der Straße Am Neuber umschlossen und von der Schrote durchflossen wird. Er ist durch Grünflächen und, abgesehen von den Wohngrundstücken an der Dreibrückenstraße, durch eine nur vereinzelte, extensive Bebauung geprägt. Auf der Nordseite der Straße Am Neuber befinden sich eine Schulsporthalle, drei Bauparzellen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1 „Mühlenpark Diesdorf“, ein waldartiges Grundstück, das Vorhabengrundstück sowie Erholungs- und Grünflächen. Im Inneren des von den Straßen gebildeten Bereiches liegt die ehemalige Wassermühle. Auf der Südseite der Straße am Neuber sind Ackerflächen und straßenbegleitend fünf Wohngebäude vorhanden. Es folgt in südliche Richtung ein Umspannwerk.

Die Straße „Am Neuber“ stellt eine öffentliche Verkehrsanlage dar. Sie mündet nordöstlich des Plangebiets an der Endschleife der Straßenbahn in die Ummendorfer Straße

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 2 200 m² großes privates Grundstück sowie den Teil eines Grabens. Der Graben führt mittig über das Flurstück. Der Eigentümer des Grabenflurstücks ist nicht mit dem Vorhabenträger identisch.

Das Plangebiet wurde bisher zur Pferdehaltung (Weidefläche mit Schuppen, Unterstand) genutzt. Die Fläche weist nur an den Grundstücksgrenzen, vorwiegend im nordöstlichen Bereich, Gehölzbestand auf. Es sind einige Obstbäume vorhanden und an der Ostgrenze eine den Bereich prägende ca. 50 Jahre alte Silberweide.

Planungsziel ist die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Festsetzungen wurden an die Lage des Vorhabengrundstücks (Außenbereich) mit ökologisch wertvollen Flächen im Umfeld angepasst. Es ist nur der südliche Teil des Grundstücks für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Der nördliche Abschnitt wird als private Grünfläche festgesetzt. Im Plangebiet ist lediglich ein Wohngebäude mit nur einer Wohnung zulässig. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 beschränkt. Sie beinhaltet alle bebauten und versiegelten Flächen. Mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Festsetzung zur absoluten Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass der Baukörper sich nicht wesentlich vom Umfang der Bestandsbebauung unterscheidet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die vom Umspannwerk ausgehenden Geräuschemissionen. Unter Zugrundelegung einer fachtechnischen Untersuchung wurden Festsetzungen getroffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Es ist eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung vorgesehen. Das in einer Kleinkläranlage gereinigte Abwasser wird in den über das Vorhabengrundstück verlaufenden Graben eingeleitet.

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Es erfolgte eine Biotopkartierung. Der Bestand wurde bewertet und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ erstellt.

Das ermittelte Kompensationserfordernis wird innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Pflanzfestsetzungen erfüllt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt bzw. der Abwägung durch Stadtratsbeschluss unterzogen.