

## **Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 353-1 „Wanzleber Chaussee / Königstraße“ (Birngarten)**

### **zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Das Plangebiet umfasst 34 ha. Es ist das größte von drei nach 1990 am westlichen Rand von Ottersleben entstandenen Wohngebieten. Der Bebauungsplan wurde 1998 rechtsverbindlich. 2001 / 2002 wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. 1994 war bereits mit der Erschließung des Gebietes begonnen worden. Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes bestand in der Schaffung von Baurecht für eine kompakte Mehrfamilienhausbebauung mit der um 1990 sprunghaft gestiegenen Wohnraumnachfrage begegnet werden sollte. Aufgrund der anhaltenden demographischen Entwicklung, der gesamtwirtschaftlichen Situation und der daraus resultierenden Marktlage fand eine Umorientierung der Strategie bei der Entwicklung des Gebietes in Richtung Einfamilienhausbebauung statt. Inzwischen sind große Teile des Gebietes bebaut.

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Gelände erwerbsgärtnerisch in Form einer Obstplantage genutzt. Zu dem Betrieb gehörten ein Wohnhaus und massive Nebenanlagen. Im westlichen Bereich gab es einige private Gartengrundstücke. Die Gebäude der Gärtnerei wurden für die durch den Bebauungsplan vorbereitete neue Nutzung abgebrochen, der Obstbaumbestand zum überwiegenden Teil gerodet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dabei wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, der Zustand wurde bewertet und eine Bilanzierung nach dem „Magdeburger Modell“ vorgenommen. Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft konnte gebietsintern durch eine Reihe von im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden. Dazu gehören eine umfangreiche Grünfläche im Westen des Gebietes die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wurde, Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen, Pflanzgebote und ein zentraler Grünzug. Sowohl zur 1. als auch zur 2. Änderung erfolgte eine teilweise Neubewertung und eine entsprechende Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Die Maßnahmefläche im Westen und der zentrale Grünzug wurden bereits vor einigen Jahren hergestellt und von der Gemeinde übernommen. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser wird nach einem mit den Städtischen Werken abgestimmten Konzept in einem ersten Schritt in Regenwasserrückhaltebecken gesammelt.

Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch Verkehrs- oder Gewerbelärm liegt nicht vor.

Die zum Vorentwurf der 2. Änderung abgegebenen Stellungnahmen von Bürgern wurden im Rahmen des Entwurfsbeschlusses behandelt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergab keine Stellungnahmen. Die von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Verbänden während der Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt.

Das Plangebiet ist erschlossen und zu etwa 60 % bebaut. Einzige Alternative ist der Abschluss der Realisierung des Gebietes. Nur so können die Erschließungsanlagen effektiv genutzt werden. Durch die weitere Konzentration der Bebauung auf bereits durch das Baugeschehen beeinflussten Flächen können unbelastete Bereiche geschont werden.