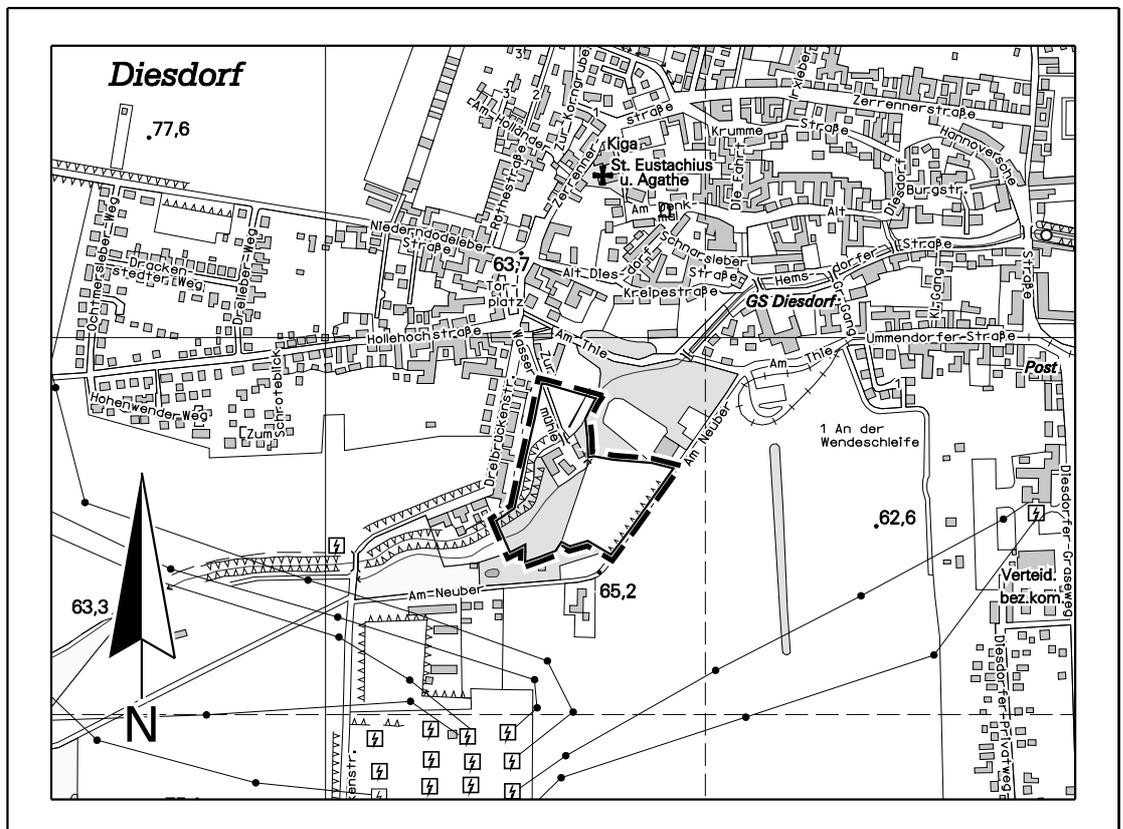




Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1

MÜHLENPARK DIESDORF

Stand: April 2011



Planverfasser:

Brezinski Architekten

Bleckenburgstrasse 11a

39104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 12/2008

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Das Plangebiet umfasst ca. 2,22 ha. Es liegt südlich von Diesdorf. Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück des Vorhabenträgers, die ehemalige Wassermühle, zu dem auch die Schrote gehört und zwei Gräben in Fremdeigentum.

Auf dem Areal befinden sich die Gebäude der ehemaligen Wassermühle die einen untergeordneten Teil des Geländes einnehmen (ca. 1 600 m²). Nördlich und südöstlich des bebauten Bereiches sind Wiesenflächen vorhanden. Südlich der Mühle liegt der großflächige Zier- und Nutzgarten an den sich eine Streuobstwiese sowie mit Bäumen und Gebüsch bewachsene Bereiche anschließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll Baurecht für fünf Wohngebäude (Einfamilienhäuser) schaffen. Zwei Bauparzellen liegen zwischen der vorhandenen Bebauung im Eckbereich Dreibrückenstraße / Am Thie und der ehemaligen Wassermühle. Drei Baugrundstücke entstehen straßenbegleitend Am Neuber. Der Anteil der durch den Bebauungsplan neu ausgewiesenen Baugebietsfläche beträgt, bezogen auf den Geltungsbereich, 33 %. Es werden ausschließlich Wiesenflächen in Anspruch genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Es sind entsprechend der Anzahl der künftigen Bauparzellen einzelne Baufelder ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2 und darf mit Nebenanlagen nur um 25 vom Hundert überschritten werden um so die angestrebte extensive bauliche Nutzung zu gewährleisten. Es dürfen Gebäude mit maximal zwei Geschossen und einer Höhe von bis zu 10 m errichtet werden.

Die Baufelder im Südosten werden von der Straße Am Neuber erschlossen. Der nördliche Teil des Plangebietes (zwei Baufelder, ehemalige Wassermühle) sind über eine Privatstraße an die Dreibrückenstraße angebunden.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (Immissionsprognose) durchgeführt. Der Bebauungsplan regelt über eine textliche Festsetzung die sich daraus ableitenden Maßnahmen (Grundrisslösung / mechanische Be- und Entlüftung). Auf das mögliche Auftreten tieffrequenter Geräusche wird im Planteil B hingewiesen.

Im östlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an ein archäologisches Kulturdenkmal. Im Bebauungsplan wird deshalb darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Das Plangebiet wird von der Schrote durchflossen. Das Überschwemmungsgebiet der Schrote wurde nachrichtlich übernommen. Die Baufelder befinden sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Es wurde ein Hinweis auf sich anschließende überschwemmungsgefährdete Bereiche aufgenommen.

Die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung und die daraus resultierenden technischen Anforderungen an die Gründung von Gebäuden sind in der Begründung dargelegt.

Im Planteil B wird auf die Gefahr von Staunässe (keine Versickerung von Regenwasser) hingewiesen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Bestandteil ist die Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft anhand des „Magdeburger Modells“. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter konnte im Vergleich mit den Auswirkungen der Planung kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die meisten Landschaftsfaktoren festgestellt werden. Die erheblich negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung können durch die festgesetzten Maßnahmen als kompensiert angesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 und 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden durchgeführt und die Stellungnahmen beachtet.

Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und damit nur über das Konzept des Vorhabenträgers zu entscheiden war.