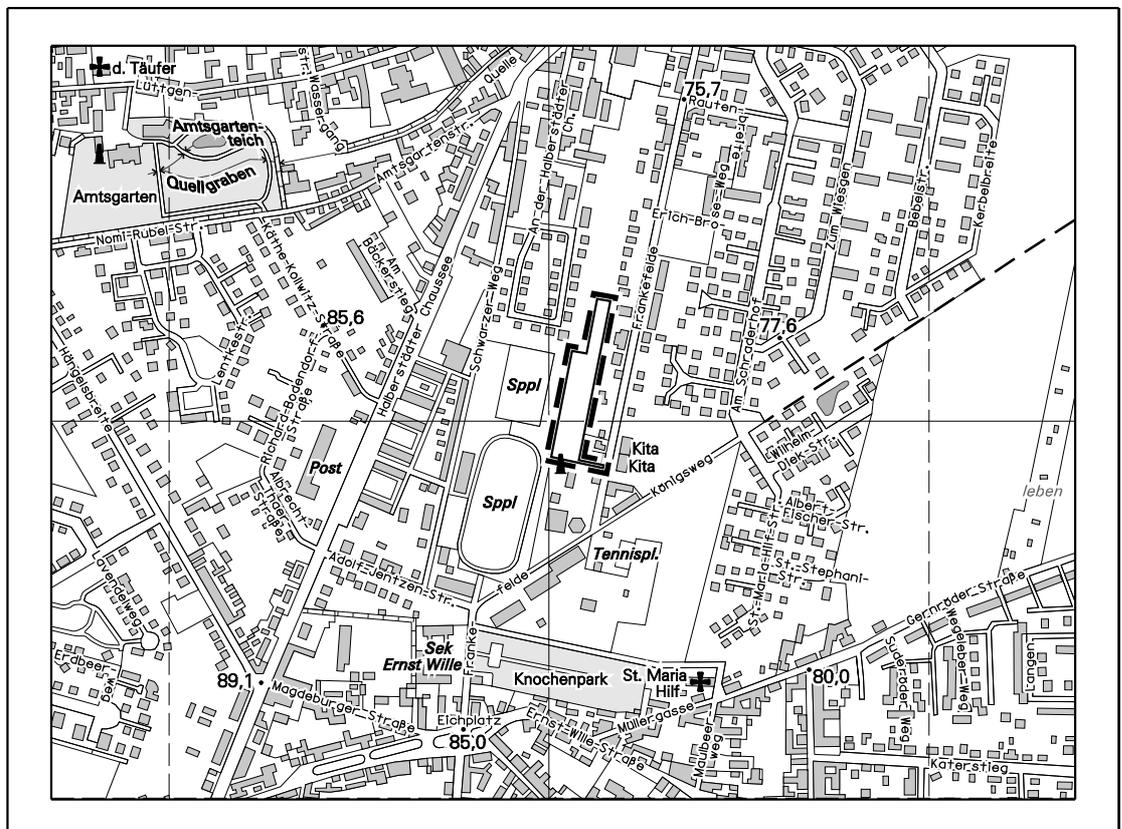




Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 354-2.1

WOHNPARK FRANKEFELDE

Stand: August 2011



Planverfasser:

LEGRO PLAN Ingenieurgesellschaft mbH
für Infrastruktur, Wasserwirtschaft u. Verkehr
Olvenstedter Straße 9
39108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2011

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 354-2.1 „Wohnpark Frankfelde“ zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Ottersleben, westlich der Halberstädter Chaussee. Es handelt sich um einen Geländestreifen zwischen der Bestandsbebauung auf der Westseite der Straße Frankfelde und dem Sportplatz des VfB Ottersleben. Die Fläche ist ca. 0,72 ha groß.

Durch den Bebauungsplan soll Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung auf den bisher nicht genutzten Flächen (devastiertes Grünland) geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen Sportplatz und eine Einfamilienhaussiedlung. Im Osten befinden sich mit unterschiedlich großen Wohngebäuden bebaute Grundstücke die an die Straße Frankfelde grenzen. In südliche Richtung schließt sich ein Gewerbebetrieb an (Autohaus). Im Norden endet das Gebiet an einer Grünfläche (Hausgarten).

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, das durch eine private Stichstraße mit Wendehammer von der Straße Frankfelde aus erschlossen wird. Die Zufahrt erfolgt im Süden des Gebiets. Die Straße verläuft an der Ostgrenze des Geltungsbereiches. Die Bauflächen sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Gebäude müssen entlang einer Baulinie in 6 m Abstand zur Westgrenze errichtet werden. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die alle befestigten Flächen umfasst. Die Gebäudehöhe darf bei zwei Vollgeschossen max. 12 Meter betragen.

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind.

Wegen der unmittelbaren Nähe der Sportanlage wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach sind durch den Sportbetrieb innerhalb der Ruhezeiten erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV zu erwarten. Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen (Baulinie in 6 m Abstand, Anordnung der Räume zum Aufenthalt nach der dem Sportplatz abgewandten Seite, ansonsten Einsatz schallgedämmter Lüfter, Orientierung der Freiflächen nach Osten, Angabe eines Lärmpegelbereiches) wird der Schutz der Wohnnutzung gegenüber dem Sportlärm gewährleistet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft den der Bebauungsplan vorbereitet wurde anhand des „Magdeburger Modells“ bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Die Kompensation erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer flächigen Bepflanzung auf 265 m². Es werden 200 Sträucher und 5 großkronige Laubbäume gepflanzt. Die Sicherung erfolgt durch eine Festsetzung im Bebauungsplan und die Verankerung im städtebaulichen Vertrag.

Das Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet. Für das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser sind von den Bauherren individuelle Lösungen vorzusehen. Das Regenwasser der Privatstraße wird in eine straßenbegleitend angeordneten Mulde geleitet und dort versickert.

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 und 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden durchgeführt, die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Durch die Bebauung wird eine vorhandene bauliche Struktur ergänzt. Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten werden nicht gesehen.