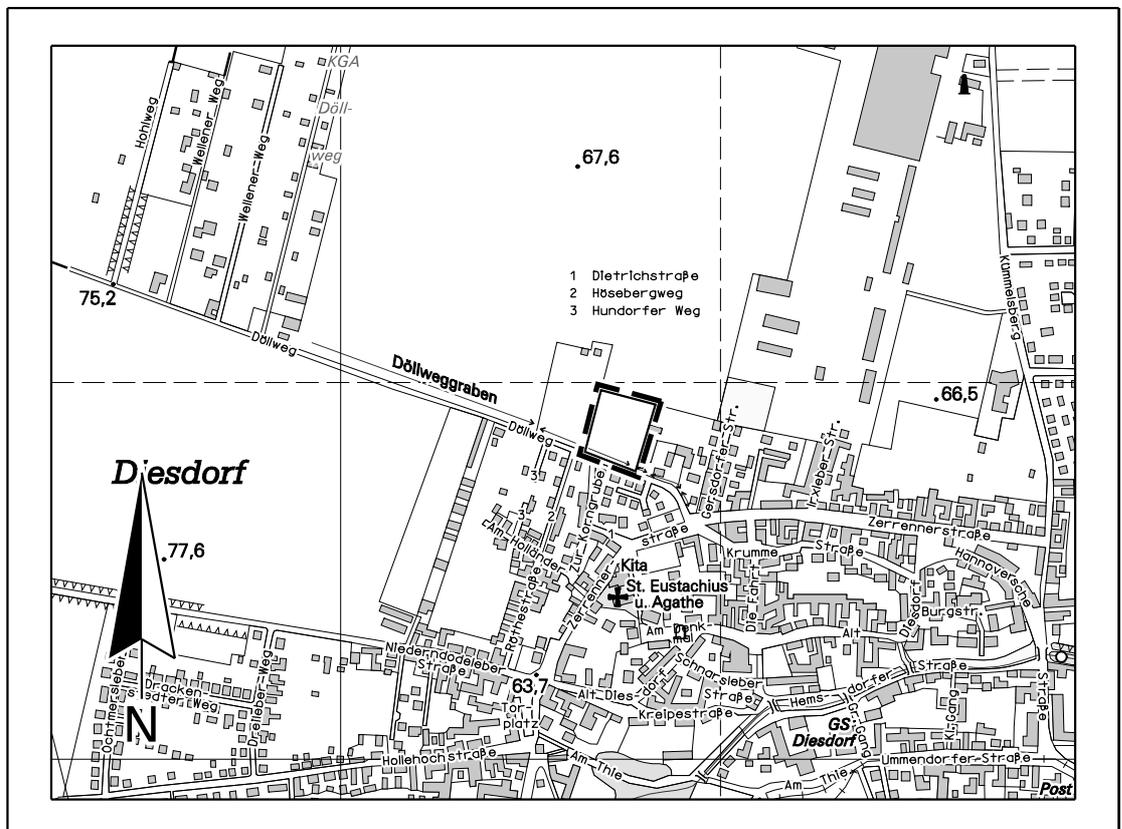




## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 366-2

### DÖLLWEG

Stand: September 2011



Planverfasser:

CEM Projektmanagement

GmbH

Hohe Wiese 30

39110 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 09/2011

## **Bebauungsplan Nr. 366-2 „Döllweg“ zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Das 6 500 m<sup>2</sup> umfassende Bebauungsplangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Diesdorf. Es bildet den Abschluss des Siedlungsgebietes auf der Nordseite des Döllwegs. Die Bereiche östlich und südlich des Plangebietes sind durch eine kleinteilige Bebauung, überwiegend mit Wohngebäuden geprägt. Nach Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an und in westliche Richtung private Gärten.

Durch den Bebauungsplan soll Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden.

Der Geltungsbereich wird im Osten durch ein ca. 2 500 m<sup>2</sup> großes, mit einem Wohnhaus und umfangreichen massiven Nebengebäuden bebautes Grundstück und ein ungenutztes, dicht bewachsenes Gelände begrenzt. Im Norden schließen sich Ackerflächen an. An der Westgrenze des Plangebietes befinden sich einige private Gärten die auf Ackerflurstücken angelegt wurden und dadurch ca. 170 m tief in die Feldflur einschneiden. Die Südgrenze bildet der Döllweggraben der auf der Nordseite der Straße (Döllweg) verläuft.

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, welches durch eine an den Döllweg angebundene private Stichstraße erschlossen wird. Die Bauflächen sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Geschossen (Firsthöhe 11 m) vorgesehen. Die Baugrenzen weisen zu den östlich und westlich vorhandenen Grundstücken einen Abstand von ca. 8 m auf. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit. Damit können maximal 40 % der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden. An der Nordgrenze ist ein 4 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft innerhalb des Geltungsbereiches ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen.

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

Der Eingriff in Natur und Landschaft den der Bebauungsplan vorbereitet, wurde anhand des „Magdeburger Modells“ bewertet. Ausgangspunkt bildete eine intensiv genutzte Ackerfläche. Durch die im Zusammenhang mit der Bebauung entstehenden Hausgärten und das Pflanzgebot an der Nordgrenze wird der Eingriff am Standort selbst in einem mehr als ausreichendem Maß ausgeglichen.

Durch die neu anzulegende Überfahrt des Döllweggrabens muss in die Baumreihe auf der Grabensüdseite eingegriffen werden. Diese Maßnahme findet außerhalb des Geltungsbereiches statt. Die notwendigen Baumfällungen werden nach Baumschutzsatzung behandelt. Als Ersatz ist die Ergänzung der Baumreihe durch Neuanpflanzungen vorgesehen, da die Grabennordseite für Pflegemaßnahmen am Gewässer von Bewuchs freigehalten werden muss. Die bisher vorhandene Überwegung an der Südostecke des Plangebietes wird zurückgebaut.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird dort versickert oder verwertet. Für die Verkehrsflächen ist ein versickerungsfähiger Belag vorzusehen.

Darüber hinaus auf der Privatstraße anfallendes Regenwasser wird in den Gräben abgeleitet.

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 und 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt bzw. der Abwägung durch Stadtratsbeschluss unterzogen.

Durch die geplante Bebauung wird eine vorhandene bauliche Struktur in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergänzt. Grundsätzliche andere Planungsmöglichkeiten wären nur in einer „Nullvariante,“ also dem Planverzicht zu sehen gewesen.