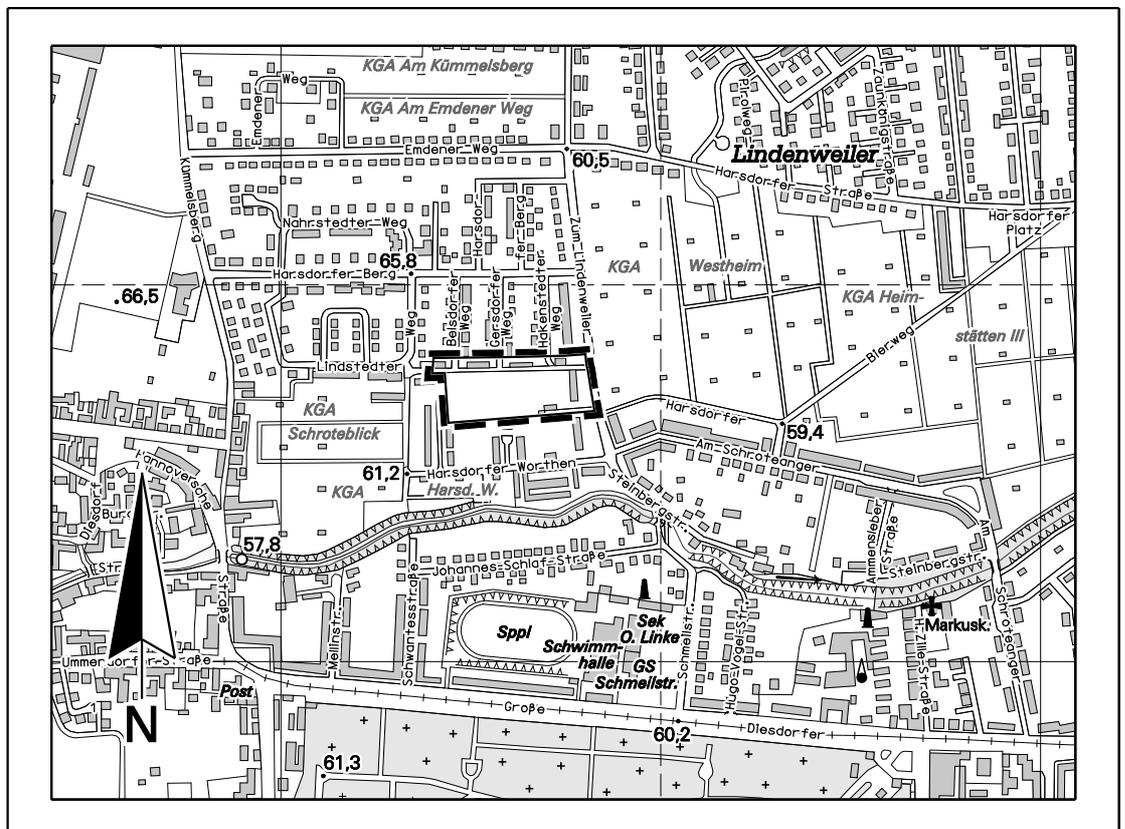




## Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301-5

### SÜDLICH GERSDORFER WEG

Stand: Oktober 2012



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2012

## **Bebauungsplan Nr. 301-5 „Südlich Gersdorfer Weg“**

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

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes. Es gehört zum Wohngebiet „Lindenweiler“. Das Gelände umfasst das Grundstück einer Wohnungsgenossenschaft, welches angrenzend an die Straße Zum Lindenweiler mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, sowie westlich davon städtische Flächen.

Die kommunalen Flurstücke wurden als Grabeland genutzt bzw. waren im nördlichen Bereich mit Reihengaragen bebaut.

Das Bebauungsplangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Einfamilienhäusern umgeben. Es handelt sich überwiegend um Reihenhäuser bzw. Hausgruppen, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden und die von Norden (Harsdorfer Berg) und Süden (Harsdorfer Worthen) über Stichstraßen erschlossen sind.

Drei dieser Straßenstiche (Belsdorfer Weg, Gersdorfer Weg, Hakenstedter Weg) führen bis an das Plangebiet heran. Die Wendeanlagen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Planungsziel ist die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser und die Schaffung von Baurecht für eine zweite Baureihe auf dem übergroßen Genossenschaftsgrundstück.

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die von der Straße Zum Lindenweiler in das Gebiet führt und an der Westgrenze des Geltungsbereiches in einem Wendehammer endet.

Für den Bereich der künftigen Einfamilienhäuser wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die nur geringfügig (bis 0,4) überschritten werden darf. Es sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Das Baurecht für das Genossenschaftsgrundstück wurde so gewählt, dass ein weiteres Mehrfamilienhaus gebaut werden könnte.

Teile des Plangebietes waren bereits vor Aufstellung des B-Planes versiegelt (Reihengaragen). Die Grundflächenzahl wird begrenzt. Maximal 40 % des Baugrundstückes dürfen versiegelt werden. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken verbleiben und dort verwertet oder versickert werden.

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 Kompensationserfordernis wurde für die beteiligten Eigentümer gesondert ermittelt. Für das Genossenschaftsgrundstück konnte aufgrund seiner Größe eine Pflanzfestsetzung getroffen werden. Dadurch wird der Eingriff am Standort kompensiert.

Für die städtischen Flächen (Bauparzellen und Straße) wurde ein extern zu erbringendes Ausgleichserfordernis ermittelt. Es wird über eine Flächen- und Maßnahmezumordnung des Ausgleichsflächenmanagements extern abgearbeitet.

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.