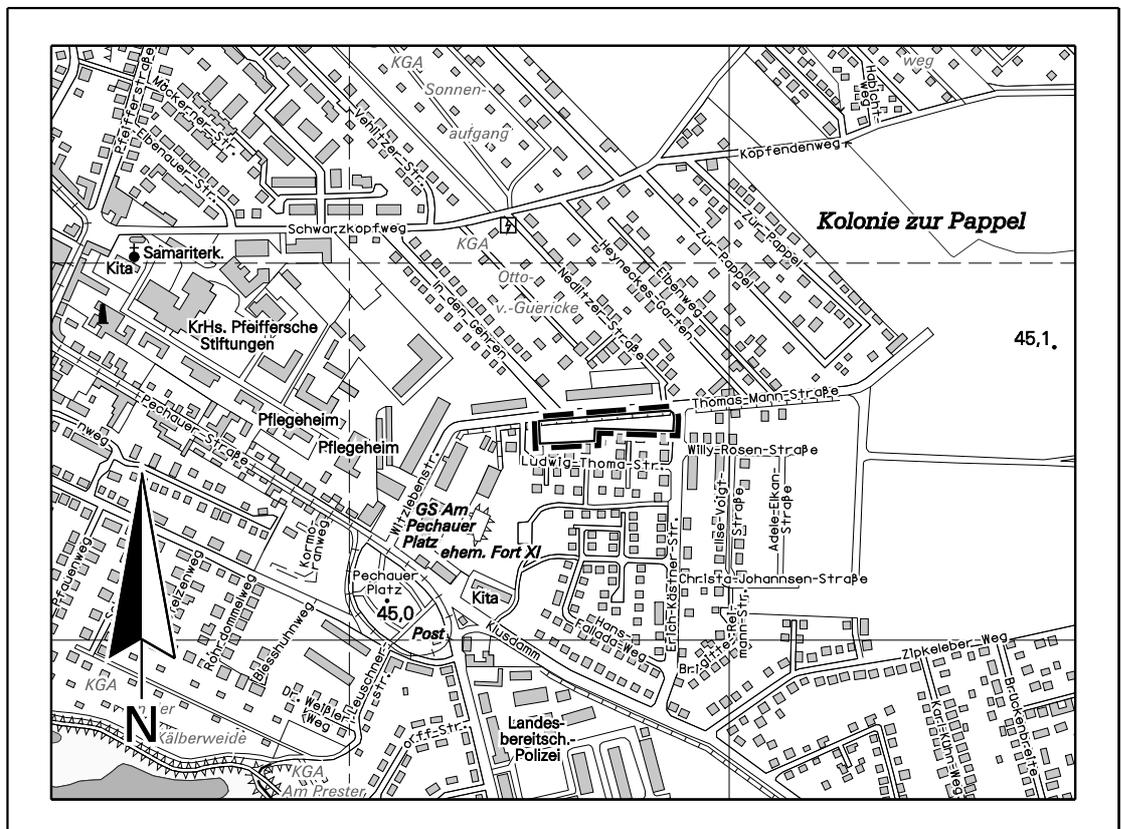


Begründung zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 267-1.1

THOMAS-MANN-STRASSE

Stand: Februar 2013



Planverfasser:

Ingenieurbüro f. Bauwesen Fischer

Dipl. Ing. B. Fischer

Jahrning 51

39104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 02/2013

3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

Rechtsgrundlage
Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB
Planungsanlass
Ziel und Zweck der Planung
Lage im Stadtgebiet
Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches
Vorbereitende Bauleitplanung

2. Rahmenbedingungen

Zustand des Plangebietes
Verkehr

3. Umweltbelange

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Grundkonzept
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Verkehrerschließung

5. Ver- und Entsorgung

6. Baugrund

7. Auswirkungen der Planung

Durchführung
Folgekosten
Flächenbilanz

Anlage: Eingriffsbilanzierung

1. Allgemeines

Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund §§ 1-4 und 8-13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24.09.2004 (Bundesgesetzblatt, BGBl.I.S.2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs.3, § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde mittels der Auslegung des Entwurfes mit seiner Begründung vom 30.11.12 bis zum 10.01.13 sowie einer Bürgerversammlung am 22.01.13 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB erfolgte ebenfalls vom 30.11.12 bis 13.01.13.

Planungsanlass

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr.267-1.1 „Thomas-Mann-Strasse“ soll ein Teilbereich der ehemaligen Kaserne in Cracau einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Bei dem Standort der ehemaligen Kaserne handelt es sich um eine Konversionsfläche. Dies bedeutet, dass ein baulich genutztes Gebiet nun einer neuen (baulichen) Nutzung zugeführt werden soll.

Geplant sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser, für die an diesem Standort auch ein Bedarf besteht. Dieses schmale Grundstück, das sich entlang der Thomas-Mann-Straße streckt, ist voll erschlossen.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Prester.

Das Gebiet grenzt nach Norden an die Thomas-Mann-Straße mit einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus. Ansonsten wird das Plangebiet von lockerer Wohnbebauung umgeben, d.h. kleine Siedlungsgebiete mit Einzel- bzw. Doppelhäusern, die von der Bebauung teilweise älteren Datums sind.

Prägend für die städtebauliche Struktur des Gebietes ist die umliegende offene Bebauung mit seinen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Durch den Bebauungsplan soll das gesamte Siedlungsgebiet ergänzt bzw. vervollständigt werden. Dadurch ergibt sich eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung.

Die gesamte Infrastruktur wie Krankenhaus, Grund- und Sekundarschule, Kindergärten und Kindertagesstätten, Nahversorger und der ÖPNV-Anschluss mit der Straßenbahndstelle der Linie 4 befinden sich in naher Umgebung.

Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden von der Thomas-Mann-Straße,
- im Osten von der Erich-Kästner-Straße,
- im Süden von den Grundstücken der Einfamilienhäuser nördlich der Ludwig-Thoma-Straße,
- im Westen vom Flurstück 10223

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ festgesetzt (Stand Oktober 2004).

Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadt Magdeburg vom 13.10.2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.267-1.1“Thomas-Mann-Straße“, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen.

2. Rahmenbedingungen

Zustand des Plangebietes

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von ca. 45 bis 46 m über NN als eben zu betrachten.

Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Vorfluter (Elbe, Umflutkanal) beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten. Der Bebauungsplan befindet sich im deichgeschützten Gebiet zwischen dem östlichen Elbdeich und dem westlichen Umflutdeich. Es ist somit, wie fast das gesamte Ostelbische Areal, als überschwemmungsgefährdetes Gebiet einzustufen. Bei Hochwasser der Elbe ist das Gebiet extrem drängewasserbeeinflusst und mit oberflächennahen Grundwasserständen ist zu rechnen.

Aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Archäologische Funde oder Befunde sind im geplanten Gebiet bisher nicht bekannt. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Grabungstützpunkt Heyrothsberge
Berliner Str.25
39175 Heyrothsberge Tel.: 039292/699824
Mobil: 01723296150

Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft, daher muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden.

Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.

Das Gebiet wurde bis 1991 von den sowjetischen Streitkräften genutzt bis die Übernahme an das Bundesvermögen erfolgte. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist es möglich in einigen Bereichen auf Betonbrocken bzw. Naturgestein zu stoßen. Die Gründung der Häuser muss generell auf tragfähigem Baugrund erfolgen. Für jedes Baugrundstück muss vor der Bebauung ein entsprechendes Baugrundgutachten mit einer verbindlichen Gründungsempfehlung erstellt werden.

Verkehr

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV) gut erschlossen.

Am Pechauer Platz befindet sich die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4. Sie verkehrt von hier zur Innenstadt. Die durchschnittliche Entfernung dieser Haltestelle zum Wohngebiet beträgt rund 500 Meter Fußweg. An der Endstelle befinden sich Fahrradabstellplätze.

3. Umweltbelange

Vermeidung und Verminderung der Eingriffe:

Im Bebauungsplan werden mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert:

Maßnahmen zur Vermeidung von Versiegelung:

- Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt, die Überschreitung der GRZ um 50% ist unzulässig.
- Im § 3 wird die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.
- Reduzierung der Zufahrtbreite im § 5.

Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe in das Grundwasser

- Im § 6 wird die Nutzung, Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken festgeschrieben. Damit kann die Grundwasserneubildung teilweise erhalten werden.

Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe in das Landschaftsbild

- Pflanzgebot entlang der Thomas - Mann – Straße, Pflanzung von mindesten einem standortgerechten Baum in den Vorgärten. Damit kann die Veränderung des Landschaftsbildes etwas verringert werden. Hiermit wird auch dem Wunsch der Bürger, den vorhandenen Sichtschutz gegenüber dem 5-Geschosser zu erhalten bzw. soweit möglich wieder herzustellen, nachgekommen.

Ausgleich der Eingriffe i. S. der Baumschutzsatzung:

Auch bei einem Verfahren entsprechend BauGB § 13 a greifen für die geplanten Maßnahmen die erlassenen Schutzgebietsverordnungen, wie zum Beispiel die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Die Fällgenehmigung wird für die aufgeführten Bäume nach § 6 (1) der Baumschutzsatzung beantragt.

Die im folgenden Text ermittelte Ersatzpflanzung von 26 Bäumen erfolgt auf der Grundlage des § 8 (1) der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Da wegen des verbleibenden Baumbestandes und der geplanten Bebauung auf den geplanten Baugrundstücken nicht genügend Ersatzpflanzungen durchgeführt werden können, sollen auf der Grundlage des § 8 (1) der Baumschutzsatzung die 26 Ersatzpflanzungen (StU 16 – 18 cm) extern ausgeführt werden.

Es besteht die Möglichkeit auf dem Flurstück (Gemarkung Magdeburg, Flur 724, Flurstück 275/26) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine Ersatzpflanzung auszuführen. Hier befindet sich der östliche Bereich der ehemaligen Kasernenanlage. Da bereits in der Umgebung des o.g. Flurstücks Ersatzpflanzungen (Aufforstungen) ausgeführt wurden, soll sich die Art der Ersatzpflanzung an diesen Bestand anpassen.

Aus diesem Grund wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass für jeden festgesetzten Hochstamm 50 m² aufzuforsten sind. Das ergibt bei den 26 ermittelten Ersatzpflanzungen (Hochstämme), einen Flächenbedarf von 1.300 m².

Die Zustimmung für diese Maßnahme liegt vom Grundstückseigentümer vor. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt mittels eines Durchführungsvertrages, der zwischen dem Erschließungsträger und der Landeshauptstadt Magdeburg am 22.01.2013 abgeschlossen wurde und der mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 267-1.1 „Thomas-Mann-Straße“ wirksam wird.

Ausgleichspflanzung:

- Aufforsten einer Fläche von 1300 m² auf dem Flurstück: 275/26 Flur: 724 Gemarkung Magdeburg. Es sind mit einem Reihenabstand von 2,0 m und einem Abstand in der Reihe von 0,5 m 1300 Setzlinge (Forstware, 1 xv. 50 – 70 cm) aus standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Schutz der Fläche ist diese mit einem Wildschutzzaun einzufassen.

Als weiter Festsetzung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen:

- Innerhalb des Baugebietes sind die Grundstückseigentümer verpflichtet im Vorgarten zur Thomas-Mann-Straße einen vorhandenen großkronigen Laubbaum zu erhalten oder ersatzweise einen standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbaum der Pflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Empfehlung für einheimische Baumpflanzungen:

Spitzahorn, Bergahorn, Berg-Ulme, Winterlinde, Sommerlinde, Sandbirke und Gemeine Mehlbeere, oder die hier verbreitete Robinie.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Grundkonzept

Die Teilfläche der ehemaligen Kasernenanlage wird zukünftig für den individuellen Wohnungsbau genutzt. Die Einzel- und Doppelhäuser mit ihren Grundstücken sollen sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumaßnahme an der prägenden Bebauung der Umgebung orientieren. Das heißt, dass die Höhe der zukünftigen Häuser, das Bindeglied zwischen der 5-geschossigen Bauweise des Wohnblocks im Norden und dem im Süden befindlichen Wohngebiet mit seinen eingeschossigen Eigenheimen mit und ohne ausbaufähigem Dach, sein werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt straßenbegleitend über die Thomas-Mann-Straße.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt.

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind am Standort ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten.

Die Zulässigkeit von kleinteiligen, der gebietsversorgenden Einrichtungen dienenden Läden, Handwerker u. ä. ist über § 4 Abs. 2 BauNVO gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Die GRZ (Grundflächenzahl) wird für das allgemeine Wohngebiet mit 0,35 festgesetzt. Das bedeutet, dass die maximale Versiegelung der Grundstücke bei 35% liegt. Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNV um 50% ist unzulässig und darf nicht angewendet werden. Diese Festsetzung folgt den Empfehlungen der Hochwasserstudie und dient der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Ergänzend dazu wird die Mindestgröße eines Baugrundstückes auf 500 m² für Einfamilienhäuser und 350 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Diese Maßnahme entspricht auch der Hochwasserstudie.
- Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Einzelhäuser sowie Doppelhäuser. Die Traufhöhen und Firsthöhen müssen in einem festgesetzten Bereich liegen, um der Lage, zwischen dem 5 Geschosser und der EFH Siedlung gerecht zu werden. Die Traufe soll im Bereich 4,00 m - 6,00 m und die Firsthöhe 7,00 m - 10,00 m über der festgelegten Bezugshöhe von 45,5 m über NHN liegen. Diese Vorgaben lassen sowohl die Errichtung des herkömmlichen eingeschossigen Eigenheimes mit ausbaufähigem Dach zu, als auch den Bau von zwei voll nutzbaren Ebenen mit einem Flach- bzw. Pultdach. Diese Hausformen sind in der Umgebung bereits vorhanden und werden in diesem Plangebiet weiter fortgesetzt.
- Dächer sind mit einer Firstausrichtung in Ost-Westrichtung auszuführen, Pultdächer mit Neigung nach Süden. Damit werden die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung regenerativer Energien umgesetzt.

- Eine Baulinie verläuft parallel mit 5,00 m bzw. 3,00 m Abstand zum Gehweg der öffentlichen Thomas-Mann-Straße. Das dient zur Erhaltung und zum Schutz einiger Bäume, die im Norden des Planungsgebietes stehen. Weiterhin können sich so Gehölze im Vorgarten entwickeln, die zu einer Durchgrünung der Straße beitragen. Garagen, Carports und Stellplätze sind deshalb im Vorgarten nicht zulässig. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die Zufahrt als 2.Stellplatznachweis ist hiervon ausgeschlossen. Ein maximales Baufeld von 15,00 m muss bei diesen relativ kurzen Grundstücken eingehalten werden, um genügend Abstand zu den südlich angrenzenden Eigenheimstandorten zu gewährleisten. Im Bereich der südlich anliegenden Flurstücke 10237 und 10238 ist die Baulinie nur 3,00 m von der Thomas-Mann-Straße entfernt, dadurch verschiebt sich in diesem Bereich auch das Baufeld in Richtung Norden, um an diesem Versatz der Grundstücksgrenze ausreichenden Abstand mit der Bebauung zu erzielen.
- Aufgrund des potentiell gespannten, hohen Grundwassers wird der Bau von Kellern im Plangebiet ausgeschlossen.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene nördlich verlaufende Thomas-Mann-Straße. Die Zufahrten der neuen parzellierten Grundstücke werden an diese Straße in einer maximalen Breite von 3 m geführt.

Die zukünftigen Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß eine maximale Anzahl von Doppelzufahrten entsteht.

5. Ver- und Entsorgung

Aus den Auszügen des Bestandskartenwerkes der Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM), liegen in der Thomas-Mann-Straße nachfolgende Ver- und Entsorgungsmedien an:

Schmutzwasser	Mischwasserkanal KM Ei 800/1430
Trinkwasser	DN 200 GG (vorh.) OD 160 PE (neu)
Gas	ND OD 110 PE (westl. Bereich Th.-Mann-Str.)

Zur Versorgung der Eigenheime mit Strom ist es notwendig, ein 1KV-Kabel entlang der Erschließungsstraße zu verlegen. Hier ist eine Netzerweiterung durch die SWM geplant. Eine Beheizung der zukünftigen Wohngebäude mit Wärmepumpen ist dadurch möglich.

In der Thomas-Mann-Straße steht ein Mischwasserkanal DN 350 für die Schmutzwasserableitung zur Verfügung. Die Anbindungen des Schmutzwassers erfolgt je parzelliertes Baugrundstück zum Mischwasserkanal.

Eine Gasleitung ND OD 110 PE liegt im westlichen Bereich der Thomas-Mann-Str. und eine Gasleitung ND OD 110 PE außerhalb des östlichen Geltungsbereiches in der Erich – Kästner – Straße. Die Versorgung der Einfamilienhäuser mit Gas ist dadurch nur teilweise möglich, da eine Netzerweiterung nicht vorgesehen ist. Der Einsatz von regenerativen Energien (z. B. Wärmepumpen und Solar) soll Anwendung finden.

Zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs und zur Versorgung der Eigenheime mit Trinkwasser ist die Herstellung eines Ringschlusses der Trinkwasserleitung in der Thomas-

Mann-Straße erforderlich. Hier erfolgt eine Netzerweiterung über die SWM mit einer Trinkwasserleitung OD 160 PE.

Für das Baugebiet ist ein Netzausbau der Telekommunikation erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet werden der Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt.

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie deren Nebenanlagen und Garagen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen. Geeignete Maßnahmen zum Niederschlagswasserabfluss:

- Mulden-Rigolen-Systeme in der Kombination aus Versickerung, Speicherung und gedrosselter Ableitung
- Nutzung des Regenwassers für gärtnerische Zwecke
- Begrünung von Dachflächen
- Durchlässige Gestaltung von Parkflächen und Wegen
- Regenwasserrückhaltung

Bei der Planung der Anlagen zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist der flurnahe Grundwasserspiegel zu beachten. Die Sohle der Versickerungsanlagen muss einen Mindestabstand zum mittleren Grundwasserspiegel von 1 m (in Ausnahmefällen 0,5 m) haben.

Das Grundwasser kann aufgrund eines Grundwasserschadens nicht zur Gartenbewässerung oder ähnlichem verwendet werden.

Im Rahmen der Anordnung einer Grundwassersicherungsmaßnahme wurden innerhalb des ehemaligen Kasernenkomplexes Sanierungsbrunnen, inklusive der dazugehörigen Rohrleitungen sowie diverser Grundwassermessstellen errichtet. Diese Anlagen stellen Sicherungs- und Überwachungseinrichtungen i.S. von § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAGLSA) dar und sind als solche vor Zerstörung zu bewahren und funktionstüchtig zu erhalten. Im Geltungsbereich des B-Planes ist die nordöstlichste Ecke mit ca. 100 m² betroffen.

Der dort befindliche Sanierungsbrunnen AF2 ist im B-Plan als "Kanaldeckel Bestand" ausgewiesen. Er wird benötigt, um den ungestörten Fortgang der Sicherungsmaßnahme zu gewährleisten.

Diese Anlage stellt eine Sicherungs- und Überwachungseinrichtung i.S. von § 4 Abs.1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) dar, und ist als solche vor Zerstörung zu bewahren sowie funktionstüchtig zu erhalten. Den Mitarbeiter der Unteren Bodenschutzbehörde und deren Beauftragten ist Zugang zu gewähren.

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes wird dieser Schacht durch eine Grunddienstbarkeit und Baulast bis zur endgültigen Außerbetriebnahme gesichert.

6. Baugrund

Das Gebiet wurde bis 1991 von den sowjetischen Streitkräften genutzt bis die Übernahme an das Bundesvermögen erfolgte. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist es möglich auf Betonbrocken bzw. Naturgestein in einigen Bereichen zu stoßen. Die Gründung der Häuser muss generell auf tragfähigem Baugrund erfolgen. Für jedes Baugrundstück muss vor der Bebauung ein entsprechendes Baugrundgutachten mit einer verbindlichen Gründungsempfehlung erstellt werden.

Altlasten sind auf dem gesamten Kasernenkomplex bekannt und zum Großteil bereits in der Vergangenheit untersucht worden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) angetroffen werden, die bisher nicht bekannt sind.

Tritt ein derartiger Fall ein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren und nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. Untersuchungen zur Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

7. Auswirkungen der Planung

Nach Genehmigung des Bebauungsplans, können hier Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser gebaut werden. Dadurch ergibt sich eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung. Da die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung jedoch nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinaus geht, wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Eigenheimbebauung, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich innerhalb einer ehemals militärisch genutzten Kasernenanlage am Rande einer bebauten Stadtlage mit vorhandener Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.

Auswirkungen gibt es durch die zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden, durch die Verkehrs- und Bauflächen. Durch die begrenzte Grundflächenzahl von 0,35 kann das Baugrundstück nur bis 35% seiner Fläche bebaut und versiegelt werden. So kann ein hoher Anteil zur Begrünung bei der Neubebauung der Grundstücke erhalten bleiben.

Durchführung

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke werden privat durch einen Investor vorgenommen.

Folgekosten

Folgekosten entstehen nicht, da keine neue öffentliche Straße entsteht und die Erschließung der neuen parzellierten Baugrundstücke über die vorhandenen Leitungen der Thomas-Mann-Straße erfolgen kann.

Flächenbilanz

Baufläche (allgemeines Wohngebiet) = Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	4 459,00 m ²	100,00 %
--	-------------------------	----------

aufgestellt, Februar 2013