

Synergis Bangel und Partner  
Ingenieur-, Consulting- und Bauträgersgesellschaft mbH  
39104 Magdeburg  
Sternstrasse 19a

## **Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen“ in Ausleben nach §13b Bau GB in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

Mit der Fortschreibung des B-Planes Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen“ in Ausleben nach §13b Bau GB in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch die hier erläuterte 1. Änderung das Ziel verfolgt, eine bestmögliche Anpassung der geplanten Bauvorhaben an die örtlichen Gegebenheiten und die Nutzungsanforderungen der Investitionsmaßnahme zu erreichen. Die mit dem B-Plan festgesetzten Baufester bleiben in ihren Festsetzungen auch in der 1. Änderung unverändert. Mit der 1. Änderung wird die Nutzung im Baufester I für 25 barrierefreie Wohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung geplant. Das Baufester II als Nebengebäude wird für eine untergeordnete Nutzung vorgesehen (Sommerpavillon, Abstellung von Gartenmöbeln und Geräten etc.), dementsprechend sind auch keine Zufahrtstraßen vorgesehen. Fußläufige Verbindungswege außerhalb der Baufenster werden im Zuge der Freianlagenplanung als sandgeschlämmte versickerungsfähige Wege geplant.

Mit der 1.Änderung wird auch die geplante Bebauung weiter konkretisiert. Vorgesehen sind 25 barrierefreie 2-Raumwohnungen mit Terrassen und Freianlagenzugang sowie eine Tagespflegeeinrichtung.

Wie schon im B-Plan Nr.2 dargestellt, ist davon auszugehen, dass der größte Teil der Bewohner nicht mehr in der Lage ist, PKW zu fahren, d.h. der zusätzliche Straßenverkehr ist im Wesentlichen durch Versorgungsfahrzeuge, Betreuer und Besucher charakterisiert. Aus diesem Grund soll nur eine Grundstückszufahrt realisiert werden, die für beide Fahrtrichtungen genutzt wird. Diese Zufahrt wird zwischen den beiden im ursprünglichen B-Plan angeordneten Zufahrten positioniert. Dadurch entfällt auch die im südlichen

Bereich liegende Grundstückszufahrt, die sich im neuralgischen Bereich zur Schmutzwasserhebestelle befunden hätte.

Es ist daher möglich, die bisher im B-Plan Nr.2 ausgewiesenen versiegelten Flächen außerhalb der Baufenster deutlich zu reduzieren und damit den Eingriff in die Natur zu verringern. Das bedeutet im Einzelnen: im B-Plan Nr. 2 werden für Parken, Reserve, Zuwegung und Umfahrung insgesamt 1299,78m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen. Mit der 1.Änderung zum B-Plan reduziert sich diese Fläche auf insgesamt 43,43 m<sup>2</sup>. Das bedeutet eine Reduzierung um 1256,35m<sup>2</sup>.

Damit wird die im Umweltbericht des B-Planes Nr.2 beschriebene Umweltauswirkung deutlich reduziert.

Alle übrigen Festlegungen des B-Planes Nr.2 „Altersgerechtes Wohnen“ in Ausleben nach §13b Bau GB in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan bleiben von der Änderung unberührt und sollen auch für die 1.Änderung gelten. Sie bedürfen daher keiner erneuten Abwägung.

Da der B-Plan Nr. 2 „Altersgerechtes Wohnen“ in Ausleben nach §13b Bau GB in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan Grundlage der 1. Änderung ist, wird an dieser Stelle sowohl auf ihn als auch den Abwägungsbeschluss als inhaltlicher Bestandteil verwiesen und als Anlage beigefügt.



Dr. Udo Scharfenort

Geschäftsführer