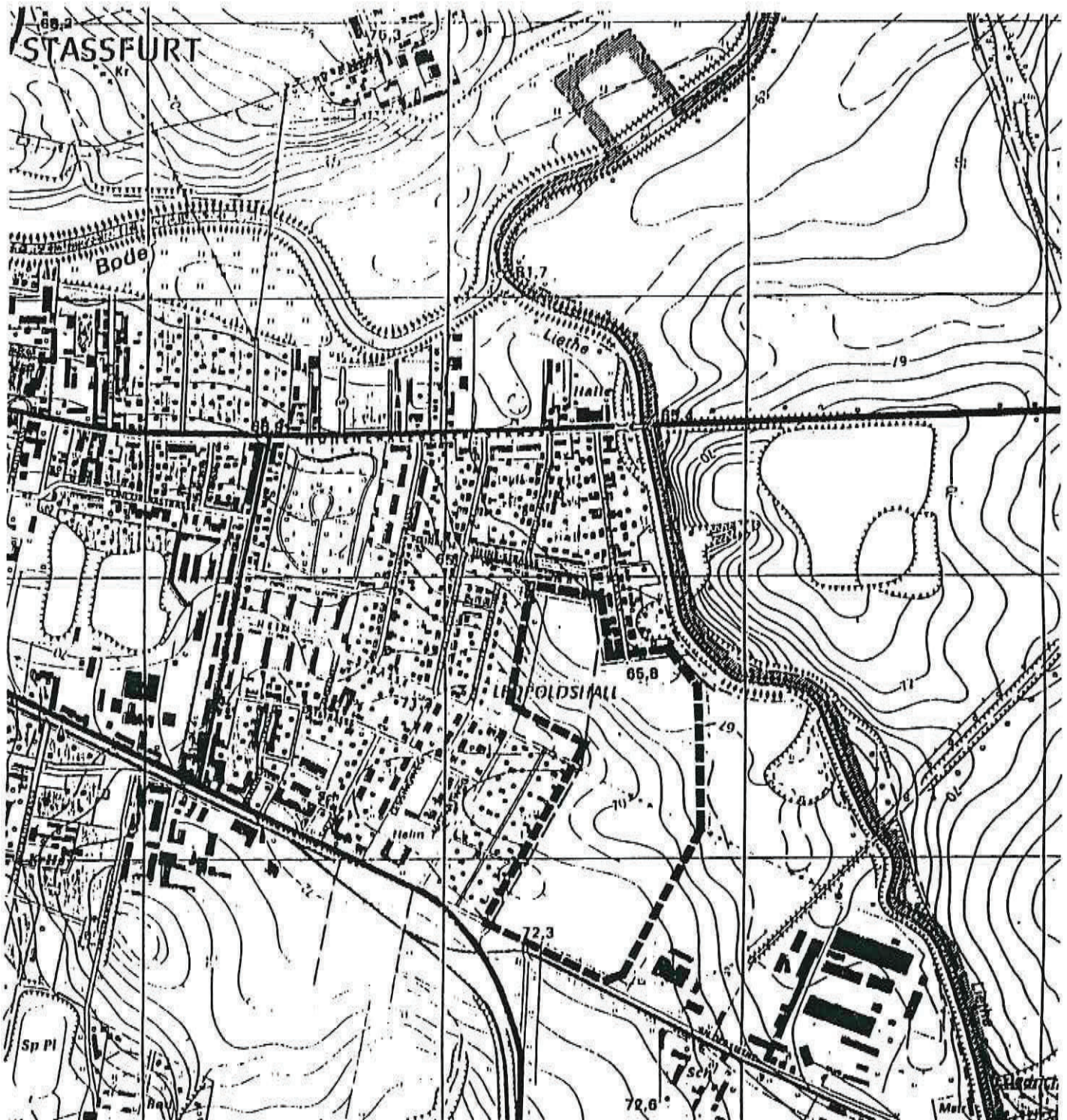

S T A D T S T A S S F U R T

Bebauungsplan Nr. 01/90

" Wohngebiet E.-Weinert-Strasse "

Stand: 16.12.1993 - Sitzung



Bearbeitungsstand : 16.12.1993 - Sitzung

Erläuterung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km süd-östlich des Stadtzentrums, hat eine überplanbare Fläche von ca. 14,7 ha und ist in seiner Gesamtheit

- nördlich durch die Wohnsiedlung "Erich-Weinert-Straße/Heine-Straße"
- westlich durch die Wohnsiedlung "Herderweg" und Dauerkleingartenanlage
- südlich durch die Straße "An der Liethe"
- östlich durch eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche

begrenzt.

Im Einzelnen umfaßt der Bebauungsplan folgende Flurstücke aus der Flur 10 :

das Flurstück: teilweise 1109/766 (vormals 852/765 und 766);
1113/767 (vormals 1009/767); 932/781

Heutige Nutzung

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Süd-östlich dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich, in Anbindung an die Straße "An der Liethe" eine Gewerbefläche.

Im östlichen Bereich dieser Ackerfläche verläuft der Vorfluter "Liethe", welcher in die Bode einmündet.

Das gesamte Areal befindet sich, gemäß der Verordnung zur Sicherung des Landschaftsschutzgebietes "Bodeniederung", innerhalb des genannten LSG. Eine Herauslösung der Bauflächen der Stadt Staßfurt aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde bereits beantragt, ist aber noch nicht erfolgt.

Das Baugebiet wird derzeit von einer Mittelspannungsfreileitung und 2 Trinkwasserleitungen gequert, die im Zuge der Schaffung der Baufreiheit zur Erschließung umgelegt werden müssen.

Die Geländetopographie weist einen allmählichen Geländeabfall von Süd nach Nord mit einem Höhenunterschied von ca. 6 m auf 500 m auf.

Planungsgrundlagen

Allgemeine Angaben

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Staßfurt wird zur Zeit erarbeitet und liegt somit noch nicht vor. Der angearbeitete Entwurf wurde zur Grundlage des Bebauungsplanes.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohngebiet (W) ausgewiesen.

Westlich und nördlich sind ein vorhandenes Wohngebiet, östlich Ackerland und südlich ist ein Gewerbegebiet dargestellt.

Ziele:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes " Wohngebiet Erich-Weinert-Straße" liegen folgende Überlegungen und Ziele zugrunde:

Der süd-östliche Teil der Stadt Staßfurt ist durch ein Wohngebiet mit Kleinsiedlungcharakter geprägt. An den Randbereichen sind großflächige Grünbereiche vorhanden.

Der Vorfluter "Lieth" stellt eine natürliche Barriere der flächenmäßigen Ausdehnung der Stadtlage in östlicher Richtung dar.

Aufgrund der bergbaulich bedingten Setzungserscheinungen im derzeitigen Stadtzentrum, der Problematik der an das westliche Stadtgebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung" mit seinen Feuchtgebieten und den im nördlichen Stadtteil befindlichen Gewerbe- und Industrieflächen mit den dazugehörigen Deponien bietet sich eine Erweiterung der Wohnbereiche in süd-östliche Richtung an. Dabei sollen vorhandene Wohngebiete erweitert und durch die angepasste Bauweise in dem neuen Wohngebiet aufgewertet werden.

Im Wohngebiet "E.-Weinert-Straße" sollen zum Überwiegenden Teil Einfamilienhausstandorte entstehen. Durch zusätzliche Ausweisung von Mehrwohnungsbereichen (Geschoßwohnungsbau in gestaffelter Geschossigkeit zum Einfamilienhaus) soll der Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen der Stadt Staßfurt abgesichert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist.

Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die mit den angrenzenden Flächen eine ausgewogene Nutzung und Gestaltung im öffentlichen Interesse unter Beachtung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ermöglicht. Daneben sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel etwaige Konfliktsituationen zwischen der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung, der bisherigen und zukünftigen Grünflächennutzung sowie der süd-östlich angrenzenden Gewerbefläche auszuschließen.

Gemäß § 50 BImSchG ist die Zielsetzung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Insbesondere sind "die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden" (§ 50 BImSchG).

Das Wohngebiet "Erich-Weinert-Straße" soll aus städtebaulicher Sicht so entwickelt werden, daß seine Funktion als Stadtzelle für die angrenzenden Wohnbereiche durch Einbindung von Ergänzungsbereichen wie Versorgung, Begegnung und Teile der Erholung wirksam wird.

Die Erweiterbarkeit der Wohnbereiche in den unbeplanten, östlich angrenzenden Außenbereich soll erschließungsmäßig berücksichtigt werden. 2

Erfordernis der Differenziertheit von Festsetzungen

Im § 1 Abs. 6 BBauG ist festgeschrieben, daß bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Nach § 1 Abs. 5 BBauG sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen,

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (1.Anstrich)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und Behinderten, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (3.Anstrich)

zu sichern. Dabei sind auch die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Anstrich 7 BBauG) zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan ist eine städtebauliche Ordnung anzustreben, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Umweltschutzes und der Erholung entsprechend ihrer Wichtigkeit Rechnung trägt.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet wird durch das angrenzende Kleinsiedlungsgebiet geprägt. Es wird eine nach süd-osten aufsteigende Staffelung der Geschossigkeit festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Mehrwohnungsbereich an der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO orientiert, da die angrenzenden Grünbereiche und eine Ausweisung von Stellplatzflächen für diese Wohnbereiche fixiert sind.

Auf Grund des angrenzenden Kleinsiedlungsbereiches wird für Einfamilienhausstandorte eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl auf 0,3 als notwendig erachtet.

Überwiegend werden Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, die lediglich im Zentrum der Baulandsfläche durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ergänzt wird.

Dieses WA-Gebiet soll der Ansiedlung von Versorgungsflächen und Dienstleistungsbereichen (u.a. Post), mit der Vorrangfunktion Wohnen, dienen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs soll über Einzelhandelsgeschäfte bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m² abgesichert werden, die als Läden mittlerer Größenordnung auf die Versorgung des umliegenden Wohngebietes ausgerichtet sind.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG

Für das Baugebiet wird eine Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt, um einen ausgewogenen Abstand vom natürlichen Gelände zum Wohnbereich sicherzustellen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG

Für Teile der Verkehrsflächen im Plangebiet (siehe Anhang 2 - Erschließungskonzept) werden verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Diese werden den an das Wohngebiet gerichteten, unterschiedlichen Nutzungsansprüchen des Straßenraumes besser gerecht. Die verkehrsberuhigten Bereiche umfassen alle außerhalb der Haupteinschließung gelegenen Straßenräume.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBAUG

Für Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen werden im öffentlichen Straßenraum Trassen freigehalten. In Einzelbereichen, die eine Verbindungsfunktion der öffentlichen Flächen haben, werden Flächen mit Leitungsrecht fixiert.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Für das Wohngebiet werden öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen ausgewiesen, die in unmittelbarer Nähe von Einkaufs- und Dienstleistungsbereichen angeordnet sind. Die Spielplätze werden durch eine entsprechende Begrünung eingefasst.

Die öffentlichen Grünflächen haben für den Freizeit- und Erholungswert des Wohngebietes eine besondere Bedeutung.

Der Erhalt dieser Flächen muß jedoch unter Wahrung des Vorsatzes eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfolgen (§ 1 Abs. 5 BBauG).

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG

Für den Mehrwohnungsbereich in max. 3 Geschossen werden die erforderlichen Stellplätze als Nebenbereich festgesetzt, um eine geordnete Wohnbebauung mit Erholungscharakter zu sichern und die Belastung durch den Stellplatzverkehr in die Außenbereiche der Wohnanlage zu verlagern.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

"Die flächenbezogene Bauleitplanung hat zur Konfliktbewältigung soweit beizutragen, wie planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind" (Grundsatz ständiger Rechtsprechung; auch Planungserlaß NRW vom 08.07.82 Abs. 3 Pkt. 1).

Demzufolge müssen die in einer Planung getroffenen Festsetzungen für die Erreichung der Planziele geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein. Aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich des Wohngebietes "Erich-Weinert-Straße", sowie der angrenzenden Flächen sind Festsetzungen erforderlich, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und langfristig zu einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Wohnen/Freizeit beitragen.

Als Konfliktsituation, hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Bereich "Erich-Weinert-Straße" ist die Umnutzung des Ackerlandes in Wohnbaufläche zu sehen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s.auch Grünzonen) sind so gewählt, daß die bestehenden Konflikte mit den im Rahmen der Bauleitplanung gegebenen Mitteln (u.a. Eingriffsregelung) gemindert werden.

Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommene Konkretisierung des Umfangs der Anpflanzungen ist zur Sicherstellung der Funktionserfüllung dieser Flächen erforderlich.
(Auswahl standortgerechter, heimischer Laubgehölze im Anhang 1)

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Sonstige landschaftsplanerische Inhalte werden nach allgemeingültigen Grundsätzen und gemäß des erarbeiteten Grünordnungsplanes (Anhang 3) in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Grundsätzlich sind folgende Aussagen zu treffen:

- Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt.
- Die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und die Uferzone des Vorfluters "Liethe" ist durch entsprechende Bepflanzung in die Randgebieten vorzunehmen und als instrumentelle Möglichkeit der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes zu sehen.
- Die kleinklimatischen Bedingungen sind mittels Beschattung der Verkehrsflächen durch großkronige Bäume und weitgehende Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu verbessern.

Somit sind im Plangebiet Grünzonen vorhanden, die als Hauptelemente des Grünaufbaues

- die systematische Begrünung der Straße
- Grünzonen zu anderen Baugebieten, zur Abgrenzung der Nutzung innerhalb des Baugebietes

vorhanden sind.

Durch die Schaffung von Grünzonen wird ein Erholungsbereich geschaffen, dessen Nutzung durch die Ansiedlung von Spielplätzen und -flächen für Kinder und ältere Menschen attraktiver wird. Die zentrale Lage der Spielflächen im Wohnviertel (Kinderwagen-Viertelstunde zum Überwiegenden Teil der Wohnflächen) unterstützt die beabsichtigte Nutzung noch.

Erschließung

(siehe auch Anhang 2 - Erschließungskonzept)

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über kommunale Straßen, "An der Liethe" und Heimweg, mit dem Stadtzentrum und dem überregionalen Verkehrsnetz gegeben. Die Anbindung an die Erich-Weinert-Straße wird auf Grund der geringen Straßenraumbreite nur fußläufig erfolgen. Somit ist die äußere Erschließung als gesichert anzusehen. Die süd-westlich des Baugebietes befindliche Bernburger Straße hat von der Funktion den Charakter einer Zubringerstraße.

Die innere Erschließung ist über Anliegerstraßen sicherzustellen.

Die Verkehrsfläche wird gemäß Richtlinie RStO 86 städteplanerisch festgelegt. Die im Bebauungsplan angegebenen Profile sind in Anlehnung an die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) entwickelt und berücksichtigen durch die Trassierung und zukünftige Gestaltung gleichzeitig Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung. Die angegebenen Profile haben nur Vorschlagscharakter. Anliegerstraßen im nördlichen Einfamilienhausbereich werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Stell- und Parkplätzen außerhalb des Straßenraumes im Verhältnis der Wohnungen zu Parkplätzen von 1:0,75 laut RAR (Richtlinie für Anlagen des ruhenden Verkehrs) Rechnung getragen. Es werden Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen im B-Plan festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Trinkwasser, Gas und Elektrizität sowie Post.

Das Plangebiet wird entsorgungsseitig über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz an die zukünftige Kläranlage Staßfurt angebunden. Dieses wird nach den generellen Entwässerungs- und Finanzierungsplanungen auf den zukünftigen Bedarf ausgerichtet. Somit wird sichergestellt, daß der Anschluß des Baugebietes und die Erweiterung des Kanalnetzes abgestimmt sind. Die Stadt plant, das zukünftige Kanalnetz im Trennsystem auszuführen. Somit ist auch eine schadlose Abführung der Oberflächenwässer gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Staßfurt erfolgen. Zur Durchführung der Abfallbeseitigung sind die Fahrwege (teilweise verkehrsberuhigter Ausbau) mit Breiten von 5,50 m bis 3,0 m (überfahrbarer Fußweg) ausgeführt. Stichstraßen mit einer Länge von über 25 m (außer Stichstraße 9 und 11) werden mit Wendeanlagen (Typ 2 bzw. 3) versehen.

Immissionen

Verkehrslärm

Das Wohngebiet hat nur Quell- und Zielverkehr aufzunehmen. Nennenswerter Durchgangsverkehr für angrenzende Wohnsiedlungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Immissionswerte aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen der Straße "An der Liethe" sind nicht bekannt.
Das tägliche Verkehrsaufkommen dieser Straße ist auf Grund der geringen Gewerbefläche im Bereich der Liethe von untergeordneter Bedeutung und wird somit nicht weiter untersucht.
Sollten im Zuge von Ausbaumaßnahmen von Hauptverkehrsstraßen, außerhalb des Plangebietes, Veränderungen im täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) zukünftig auftreten so sind diese Auswirkungen bei der Straßenplanung zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Gewerblicher Lärm wird von einem süd-östlich des Plangebietes ansässigen Gewerbebetrieb verursacht. Hierbei handelt es sich um ein Autohaus.
Der Gewerbelärm hat keine Auswirkungen auf das Wohngebiet.

sonstige Immission

Für die Erörterung anderer Immissionen wie Gase, Erschütterungen u.a. besteht in diesem Planbereich kein Anlaß.

Städtebauliche Werte

Art der baulichen Nutzung

Verkehrsfläche: (einschl. Verkehrsgrün)	ca.	22.400 m ²	15,0 %
Öffentliche Grünfläche:	ca.	4.300 m ²	2,9 %
Bauland:	ca.	122.200 m ²	82,1 %

Gesamtfläche des Plangebietes: ca. 148.900 m² 100 %

Maß der baulichen Nutzung

	ca. m ²	GRZ	GFZ	Z
Wohngebiet WR (\$ 3 BauNVO)	71.000	0,3	0,3	I
Wohngebiet WA (\$ 4 BauNVO)	25.400	0,4	0,8	II
Wohngebiet WA (\$ 4 BauNVO)	25.800	0,4	1,2	III

Überschlägliche Kosten der Erschließung
(siehe Anlage 2 zum B-Plan)

Verkehrsanlagen	2.193.100,- DM
SW-Entsorgung	811.500,- DM
RW-Entsorgung	587.200,- DM
Straßenbeleuchtung	436.000,- DM
Grünfläche	224.000,- DM
Besondere Maßnahmen	347.500,- DM

	4.599.300,- DM
Ingenieurhonorare 14 %	644.000,- DM

Kosten der Erschließung (ohne TW, Gas, Post)	5.243.300,- DM
zur Abrundung	56.700,- DM

Gesamtkosten der Erschließung (Netto)	5.300.000,- DM
+ 15 % MWST	795.000,- DM

Gesamtkosten der Erschließung (Brutto)	6.095.000,- DM
	=====

10. Abwägung

**STELLUNGSNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF**

**TÖB/DRITTER
DATUM**

**STELLUNGSNAHME
BESCHLUSS**

Rat der Gemeinde
Hohenerxleben
05.10.92

"... Grundsätzlich stimmt die Gemeinde Hohenerxleben der Bebauung zu.
... Vorstellungen des Gasversorgungsbetriebes ist allerdings vorgesehen, in beplanten Bereich die Hauptzuführungsleitung für die Gasversorgung der umliegenden Gemeinden zu trassieren. ..."

Bemerkung:

Trassierung wurde berücksichtigt (Leitungsrecht nördlich der Straße "An der Liethe")

Stau Magdeburg
Abt.Immissionsschutz
04.10.93

"... unter Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.
1. Im Südosten grenzt in 30 m Abstand von der Baugrenze des WR eine Kfz-Werkstatt an das Plangebiet. In dieser Werkstatt werden nur PKW repariert und verkauft. Eine Lackiererei ist nicht vorhanden. Somit sind die Auswirkungen des Betriebes in einem Wohngebiet in der Nachbarschaft zumutbar.

Wir empfehlen, bis ca. 150 m von der Werkstatt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und zu entwickeln. In jedem Fall werden durch die Neuplanung des Wohngebietes die Entwicklungsmöglichkeiten des Kfz-Betriebes eingeschränkt.

2. Im Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.90 (Abstandserlaß NRW) werden für die Planung von reinen Wohngebieten 500 m Schutzabstand zu Hausmülldeponien empfohlen. Der Abstand ist aufgrund des von eingesetzten schweren Fahrzeugen verursachten Lärms, des beim Befahren des Deponiegeländes anfallenden Staubes und der bei der Müll-Lagerung freiwerdenden Gerüche erforderlich. Da es sich bei der benachbarten Deponie nicht um eine Großdeponie handelt und diese im westlichen Teil bereits abgedeckt ist, sind die vorhandenen 250 m Abstand vertretbar. ..."

Bemerkung:

Die Einstufung des an den gewerblichen Bereich angrenzenden Baugebietes wird mit WR (reines Wohngebiet) belassen.

Begründung:

Das Wohngebiet beeinflussende Nutzungen sollen sich nur im allgemeinen Wohngebiet (WA) ansiedeln, der südliche Bereich würde mit einer Funktionsmischung entsprechend WA den städtebaulichen Zielen für diesen Abschnitt nicht entsprechen.

Die gewerbliche Nutzung der angrenzenden Gewerbefläche hat sich an der Schutzwürdigkeit des WR-Gebietes zu orientieren.

STAU Magdeburg
Abteilung 3
- Gewässerschutz
Dezernat 3.1
- Wasserwirtschaftliche
Verfahren
29.09.1993

"... Es werden keine Belange erkannt, die zu Einwendungen zum Vorhaben Anlaß geben und verändernde Wirkung auf die Planung hätten. ..."

Stadtwerke
Staßfurt GmbH
27.09.1993

"...

1. Umverlegung des 15 kV-Kabel sollte unter Berücksichtigung der Straßenführung auf dem kürzesten Weg durch das Wohngebiet erfolgen.

... für den Bereich des Wohngebietes eine Erdverlegung erforderlich.

2. Die 1-kV-Einspeisung in das Wohngebiet sollte im 1. Bauabschnitt von einer Kompakttrafostation An der Liethe erfolgen. Angeschlossen wird diese an die Versorgung der Telekom-Vermittlungsstelle. Das heißt, es muß an geeigneter Stelle ein Standort dafür vorgesehen werden.

Der im B-Plan vorgesehene Standort Ecke Heimstr. zur Einbindung aus Richtung Buschweg wird dann für den 2. Bauabschnitt benötigt. ..."

Bemerkung:

Die Trassenführung der Elektroversorgung erfolgt im Straßenraum. Die erforderliche Trafostation wird standortmäßig mit dem Energieversorgungsunternehmen abgestimmt.

Bergamt Staßfurt
19.08.1992

" ... Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem im Zeitraum 1890 - 1937 bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 (BGBl.I, S.1310) durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind nach den uns bekannten Unterlagen und Informationen stillgelegte Grubenbaue und sonstige stillgelegte bergbauliche Anlagen vorhanden.

Das Plangebiet liegt z.T. im Einwirkungsbereich der Kali- und Steinsalzabbaue der stillgelegten Schachtanlage Ludwig II, welche in den Jahren 1973-1979 geflutet worden ist. Durch diese Flutung wurde das Grubengebäude dauerhaft verwahrt und gesichert.

Entsprechend den Aussagen der Dokumentation zur Flutung dieser Grubenbaue sind in deren Einwirkungsbereich Restsenkungen von unter 5 mm/a nicht grundsätzlich auszuschließen. Nach dem Nivellementsergebnissen der letzten 15 Jahren gibt es jedoch keine Hinweise für Senkungen im Plangebiet.

Eine Tagesbruchgefahr besteht nicht. ..."

Energieversorgung
Magdeburg AG (EVM)
Betrieb Süd
04.08.92

"... Wir stimmen dem Bauvorhaben zu.

In der jetzigen Planungsphase kann jedoch noch keine Aussage zur elektrischen Versorgung des Wohngebietes getroffen werden. Daher ist auch die Aussage unter Pkt. 12.2.4. des Vorentwurfes zu global gefaßt. ..."

24.09.93

"... Die Stromversorgung für die Neuerschließung des Wohngebietes erfordert die Errichtung von zwei Trafostationen, vorzugsweise Kompaktstationen.

Für den ersten Bauabschnitt ist ein Stationsstandort im Bereich der Grünfläche "An der Lieth" zu berücksichtigen.

Der von Ihnen im Lageplan ausgewiesene Standort, ist im zweiten Bauabschnitt durch eine Einschleifung in das neu zu verlegende 20 kV-Kabelsystem zu realisieren. ..."

Bemerkung:

Die geforderte Trafostation im Bereich der Grünfläche "An der Lieth" ist realisierbar, da diese Nebenanlagen in der öffentlichen Fläche bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden können.

Straßenbauamt
Halberstadt
21.10.93

"... Unter der Voraussetzung der Verlängerung des Verknüpfungsbereiches im Zuge der neu festgelegten OD LIO 71 wird der Standort des Plangebietes durch das SBA bestätigt.

Die Erschließung ist über eine neue kommunale Straße geplant, die in das kommunale Netz einmündet.

Eine direkte Anbindung an das klassifizierte Netz wird grundsätzlich abgelehnt.

Für den Anbindepunkt an das kommunale Straßennetz ist ein Ausbauvorschlag, entsprechend den im Straßenbau gültigen Richtlinien und Vorschriften zu erarbeiten.

Im Einbindungsbereich der Planstraße in die Bernburger Straße sind auf Grund § 9 (1) Nr. 10 BauGB die Sichtdreiecke einzutragen.

Bei der Beachtung o.g. Ausführung und der
Stellungnahme zum FNP vom 25. Juni 1991
Tgb.-Nr. 1035/1344/91 stimmt das Straßenbauamt
dem Entwurf des Bebauungsplanes zu."

Bemerkung:

Die Bernburger Straße befindet sich außer-
halb des Plangebietes, so daß die Eintragung
der Sichtdreiecke in diesem Bereich nicht
realisierbar ist.

Im Zuge der Fachplanung sind die notwendigen
Gegebenheiten jedoch zu berücksichtigen.

Deutsche Bundespost
Telekom
Fernmeldeamt Magdeburg
Dst.P1L 11

04.06.92 keine Einwände

Deutsche Post
Post- und Fern-
meldeamt Staßfurt
30.07.90

"... Einer Bebauung - An der Liethe - stimmt
die Deutsche Post zu. ..."

Telekom
Direktion Magdeburg
13.11.92

keine Einwände

Magdeburger Wasser-
und Abwasser-
gesellschaft mbH
Betrieb Staßfurt

26.08.92

"... Quer durch das Wohnungsbaugelände
E.-Weinert-Straße verläuft eine Trinkwasser-
leitung AZ DN 400 und GG DN 225.
Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserlei-
tungen ist erforderlich.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. ..."

27.09.93

"... müssen die Leitungstrassen gem.
Erschließungsprojekte
Wasser: Anbindung alte E.-Weinert-Str.
Schmutzwasser: Druckleitung zur E.-Weinert-Str.
Regenwasser: Trasse zur Liethe
jederzeit für den Bau und Betrieb zugänglich
sein.

Weiterhin muß gewährleistet bleiben, daß sich die Revisionsschächte der Schmutzwasserleitung auf der der Gosse abgewandten Straßenseite bzw. Straßenmitte bei beidseitiger Gossenanordnung oder im Grünstreifen befinden, um Eindringen von Regenwasser bei Starkregen zu verhindern. Die Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden. ..."

Bemerkung:

Die Umverlegung der Trinkwasserleitungen wurde berücksichtigt.

Die Leitungstrassen befinden sich im öffentlichen Straßenraum oder sind durch Leitungsrechte fixiert worden. Somit ist eine Zugänglichkeit der Leitungen jederzeit gewährleistet.

Magdeburger Wasser-
und Abwassergesell-
schaft (MAWAG)
10.03.93

"... sichert die Stadt Staßfurt für die o.g. Erschließungsmaßnahme die notwendigen Grunddienstbarkeiten im Flurstück 1113/767 im erst später zu erschließenden 1. Bauabschnitt. Wir bitten darum, daß neben den Entwässerungsanlagen auch die Trinkwasserzuleitung zum jetzt zu realisierenden Bauabschnitt aus der Erich-Weinert-Str. berücksichtigt wird.

... Leitungsrechtsicherung diese Frage für das Flurstück 932/781 erweiternd für eine Trassenbreite von 6 m zu klären. ..."

Bemerkung:

Die in nord-südlicher Richtung verlaufende Leitungstrasse befindet sich außerhalb des Plangebietes (östlich davon). Im südlichen Bereich (Straße "An der Lieth") ist ein Leitungsrecht mit 10 m Breite festgesetzt.

VEB Wasserversorgung
und Abwasserbehandlung
Magdeburg
Versorgungsbereich
19.07.90

"... ein Sicherheitsabstand zu unserer Ringleitung DN AZ 400 beidseitig von mindestens 5 m eingehalten werden muß, damit im Havariefall der Zugang jederzeit gewährleistet ist. Außerdem muß dieser Bereich als öffentliches Gelände ausgewiesen bleiben.

Im unmittelbaren Bereich dieser Trinkwasserleitung ist die Fundamentgründung der angrenzenden Bebauung so vorzunehmen, daß im Fall einer Havarie eine Standsicherheit der Gebäude gewährleistet ist (keine Tiefgaragen). Bei Parallelführung mit unseren übrigen Wasser- und Abwasserleitungen darf ein senkrechter Abstand von 0,5 m zwischen der Außenkante der beiden Leitungen nicht unterschritten werden. ..."

Bemerkung:

Trasse der Ringleitung befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Geologisches Landesamt
Sachsen-Anhalt
Zweigstelle Magdeburg
18.08.92

"... Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltsgebiete, Altlastverdachtsflächen) sind uns im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Senkungen oder Erdfälle im Ergebnis von Subrosionsvorgängen am Gipshut sind in diesem Gebiet bisher nicht nachgewiesen worden. ..."

Bezirksregierung
Magdeburg
20.03.92

"... in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Magdeburg und unter Berücksichtigung der speziellen Abwasserentsorgungsbedingungen in Staßfurt folgende Ergebnisse:

1. Eine Interimslösung mit Einleitung in die Bode ist grundsätzlich möglich.
2. Die kommunalen Abwässer sind in Anlagen nach allgemein anerkannten Regeln der Technik zu reinigen. D.h., es gelten die Mindestanforderungen der Allgemeinen Rahmen-AbwasserVwV vom 8. September 1989 (GMB1. S. 518, geändert durch die VwV vom 19.12.1989, GMB1.S. 798 und vom 27.08.1991 GMB1. S. 686).
Aus der Sicht des Fachdezernates erscheint eine Containerkläranlage zweckmäßig.

3. Gewerbliche Abwässer, die gefährliche Stoffe im Sinne der Abwasserherkunftsverordnung enthalten können, müssen mit Vorreinigungsanlagen nach Stand der Technik vorbehandelt werden.
Die erforderliche Behandlung der Abwässer ist für die verschiedenen Herkunftsbereiche in den zum Wasserhaushaltsgesetz erlassenen herkunftsspezifischen Abwasserverwaltungsvorschriften festgelegt.
4. Für die Ableitung von Niederschlagswasser sollte im Interesse des regionalen Wasserhaushaltes die Möglichkeit einer Versickerung am Anfallort geprüft und - wo möglich - genutzt werden.
Bei Ableitung in die Bode ist mit dem Erfordernis einer Rückhaltung zur Abflußvergleichmäßigung zu rechnen. ..."

Die Erschließung des Gewerbe- und des Wohngebietes sollte so angelegt werden, daß eine Einbindung in das nunmehr neu zu erarbeitende Abwasserentsorgungskonzept problemlos möglich ist.

Die Einzelheiten der Gewässerbenutzungsbedingungen einschließlich der Befristung werden durch die zuständige Genehmigungsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entschieden. ..."

Bemerkung:

O.g. Ausführung betreffen im wesentlichen die nachfolgenden Fachplanungen. Die Problematik der Schaffung einer Regenrückhaltung ist durch Leitungstrassen in östlicher Richtung berücksichtigt worden. D.h., eine Regenrückhaltung im Bereich des Liethebogens ist zu einem späteren Zeitpunkt vollziehbar.

Bezirksregierung
Magdeburg
29.05.92

"... für den Bebauungsbereich keine weiteren Hinweise.

Nach Abstimmung mit dem Raumordnungskataster

- liegt das Wohngebiet

* im LSG "Bodeniederung"

* im Einwirkungsbereich eines bergschadengefährdeten Gebietes

- wird die Fläche durch eine geplante Stadtgasleitung durchquert. ..."

01.10.92

keine Einwände

Bemerkung:

Das Plangebiet liegt zur Zeit im LSG "Bodeniederung". Durch die Stadt Staßfurt und die Untere Naturschutzbehörde ist die Herauslösung aus dem LSG zu beantragen und zu vollziehen.

Laut Stellungnahme des Bergamtes ist die Einstufung des Planbereiches in ein bergschadengefährdetes Gebiet nicht in vollem Umfang aufrecht zu erhalten (Vergleiche Stellungnahme vom 19.08.92 - Bergamt Staßfurt). Eine Gefährdung erscheint nicht gegeben.

Landkreis Staßfurt
- Der Landrat -
14.10.93

"...

Raumordnung

Der o.g. Bebauungsplan steht den Konzepten zur Raumordnung und Landesplanung- und Kreisentwicklung nicht entgegen.

Hinweise berücksichtigen:

- betriebene Hausmülldeponie des Landkreises Staßfurt nord-östlich in ca. 300 m Entfernung
- östlich angrenzender Einwirkungsbereich des ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaues Friedrichshall I/II
- nördliche Grubenfelder des ehemaligen Kali- und Steinsalzbergbaues Ludwig II

Bemerkung:

Die Mülldeponie wird vorraussichtlich 1996 geschlossen. Somit steht ab diesem Zeitraum einer Realisierung des Bebauungsplanes für den Bereich des nord-östlichen Plangebietes nichts entgegen.

Aussagen zur bergbaulichen Situation sind in der Stellungnahme des Bergamtes detaillierter dargestellt. Auswirkungen auf das Gebiet sind nicht zu erwarten.

Bauleitplanung

Eine Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unter Bezug auf § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) läuft der geordneten Planung und Entwicklung des Wohngebietes zu wider. Sie bewirkt die Aufhebung der festgelegten Baugrenzen. Die Festlegung zur Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1, Punkt 10 Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht eindeutig formuliert.

Vorschlag:

Die Oberfläche Erdgeschoßfußboden beträgt höchstens 0,50 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (natürliche Geländeoberfläche). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Dremmel, in Hinsicht auf die Bezugshöhe, ist unklar. Eine konkrete Festlegung der Bezugshöhe ist erforderlich.

Bemerkung:

Die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude bleibt bestehen.

Die Festsetzungen zur Dremmelhöhe werden aufgehoben.

Begründung:

Die Höhenlage der Gebäude ist eindeutig definiert.

Beschluß:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Ausbildung von Dremmelhöhen wird aufgehoben.

Begründung:

Zur individuellen Gestaltung der Gebäude wird auf die Festsetzung einer Dremmelhöhe verzichtet. Den Bauherren wird somit ein größerer Handlungsspielraum zugebilligt.

Untere Abfallbehörde

In der Anlage 2 zum Bebauungsplan, Punkt 4.3 "Altlasten" wird die Deponie Staßfurt, Hohen-erxlebener Straße, als städtische Mülldeponie bezeichnet. Diese Aussage ist falsch.

Die o.g. Deponie ist die zentrale Hausmülldeponie des Landkreises Staßfurt. Der Punkt 4.3 ist in den Planungsunterlagen entsprechend zu berichtigen.

Die Müllabfuhr der Stichstraßen 9 und 11 (Anlage 2 zum Bebauungsplan Punkt "f") soll über einen zentralen Sammelplatz in ca. 50 m Entfernung erfolgen. Hierzu sollte berücksichtigt werden, daß

1. der zentrale Sammelplatz entsprechend gekennzeichnet wird
2. bei extremen Witterungsverhältnissen (Eis und Schnee) der Transport der Abfalltonne, insbesondere für ältere und kranke Bürger schwierig und die Entsorgung gefährdet ist.

Bemerkung:

Pkt. 4.3 der Erläuterung zum Bebauungsplan wird korrigiert (zentrale Hausmülldeponie). Die Müllabfuhr der Stichstraßen ist mit dem Entsorgungsbetrieb zu gegebenem Zeitpunkt abzustimmen. Zentrale Sammelplätze für Mülltonnen sind nicht erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde

Die Festlegung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den §§ 11 und 13 NatSchG LSA geregelt und entsprechend anzuwenden.

Dem Grünplan und den dafür vorgesehenen Gehölzarten stimmt die Naturschutzbehörde zu.

Der Standort befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung", dessen Grenzen durch die Naturschutzbehörde gemäß § 26 NatSchG LSA neu festgelegt werden.

Nach Durchführung des Verwaltungsaktes zur Ausgliederung dieser Flächen gemäß § 26 NatSchG LSA stehen dieser Bebauung keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Immissionsschutz

... , daß das angrenzende Gewerbegebiet "An der Liethe" bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes/eines Bebauungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen ist.

Die ersten Bauabschnitte (südlich im Bereich der Straße "An der Liethe") befinden sich in einer ausreichenden Entfernung von 500 m zur Deponie, jedoch in relativ geringer Distanz zu Zufahrtsstraßen der Gewerbebetriebe "An der Liethe" und "Rathmansdorfer Straße".

Die Rathmansdorfer Straße dient außerdem dem Fremdenverkehr als Zubringerstraße zur B 185.

... sind zur Vermeidung/Verminderung von Konfliktsituationen folgende Maßnahmen bei der weiteren Planung bzw. Realisierung zu berücksichtigen:

- Der geplante Grüngürtel um das beplante Gebiet ist entsprechend Begrünungsplan zu gewährleisten.
- Die Fläche zwischen dem Gewerbegebiet "An der Liethe" und den Wohngebieten ist ebenfalls als Grünfläche zu gestalten.

- Die Ansiedlung von Gewerben in den ausgewiesenen Gewerbeflächen "An der Liethe" und "Rathmannsdorfer Straße" ist in ihrer Art so zu beschränken, daß die Wohnbereiche nicht durch erhöhte Immissionen wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Belästigung der dort Wohnenden ist auszuschließen.
- Zur Gewährleistung der Baufreiheit zur erforderlichen Sanierung und den damit verbundenen Untersuchungen der Hausmülldeponie sollte die Bebauung des nördlichen Bereiches des Bebauungsgebietes nicht vor 1996 begonnen werden. Eine endgültige Gefahrenabschätzung zur Deponie liegt z.Zt. nicht vor.
- Bei der Standortwahl der Containerkläranlage ist zu berücksichtigen, daß Kläranlagen einen Mindestabstand von 300 m zur Wohnbebauung aufweisen sollten.
Sollte der benannte Abstand jedoch nicht möglich sein, sind unter dem Vorbehalt der Nutzung der Containerkläranlage als Übergangsvariante bis zum Anschluß an die Großkläranlage, zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen in Bezug auf die Geräuscheinwirkung sowie der Geruchsentwicklung vorzusehen.
- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch (BauGB) "Verbindlicher Bauleitplan" kann der Bebauungsplan Gebiete festsetzen, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Diese Vorschrift kommt in erster Linie für den Anschluß bestimmter Heizstoffe (z.B. Kohle, Heizöl) in Betracht, aber auch für die Verwendung anderer luftverunreinigender Stoffe in gewerblichen oder industriellen Anlagen. Luftverunreinigungen ... sind ... insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe.
Da die Stadt Staßfurt als Smog-Gebiet des LSA festgelegt ist, die Stadt über Stadtwerke verfügt und die Energiequelle Erdgas zur Verfügung steht, wird empfohlen, zu prüfen, inwieweit eine zentrale Wärmeversorgung der Wohngebiete durch die Stadtwerke Staßfurt möglich und realistisch ist. Hierzu ist dann ebenfalls die Standortfrage z.B. für ein Heizhaus zu prüfen.

Bemerkung:

Aussagen zum Gewerbegebiet "An der Liethe" sind bereits zur Stellungnahme des STAU Magdeburg erfaßt.

Ein geforderter Anschlußzwang an eine zentrale Wärmeversorgung oder ausschließliche Nutzung von Erdgas als Energieträger zur Wärmeerzeugung ist rechtlich nicht durchsetzbar.

Das Baugebiet wird an das zentrale Abwassernetz der Stadt Staßfurt angeschlossen, eine Containerkläranlage kommt nicht zur Aufstellung.

Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

- Löschwasserbereitstellung für dieses Gebiet mindestens 1600 l/min (96 m³/h) für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden.
- Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) ca. 100 m Abstand zueinander.

Hierbei ist zu beachten, daß die Löschwasserentnahmestelle zum am weitesten entfernten Objekt in max. 300 m Entfernung vorhanden sein muß.

- Bei der Anordnung der Straßen und Wege ist zu berücksichtigen, daß diese von Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sein müssen (mindestens 3 m breite Fahrbahn, ausgelegt für Fahrzeuge bis zu 12 t Gewicht).

Verkehrsorganisatorisch muß sichergestellt werden, daß ein Befahren der Straßen und Wege mit Fahrzeugen der Feuerwehr nicht durch parkende Kraftfahrzeuge erschwert bzw. unmöglich gemacht wird.

Bemerkung:

Im Zuge der Fachplanungen wird auf o.g. Forderungen eingegangen.

Untere Denkmalschutzbehörde
keine Einwände

Straßenverkehrsabteilung
keine Einwände

Gesundheitsamt

- Die Verlegung der Trinkwasserleitungen ist so vorzunehmen, daß Gefährdungen durch Abwasser, Schlamm und Erdstoffe ausgeschlossen sind (siehe DVGW Regelwerk W 345 Städtehygiene; Schutz des Trinkwassers und Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen Ausgabe 1962 sowie GW 315 Gas- und Wasserversorgung-Rohrnetz; Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten, Ausgabe Mai 1979).
- Zum Spielplatz müssen die Grundsätze der DIN 18034 - Spielplätze sind Freiflächen zum Spielen, Planungsgrundlagen erfüllt werden. Von Wichtigkeit ist eine Einfriedung des Spielplatzes (dichte Hecke, Zäune u.a.). Die Mindesthöhe der Einfriedung sollte 1 m betragen. Der Eingangsbereich zum Spielplatz sollte abseits vom Durchgangsverkehr liegen. Ein- und Ausgänge sind durch versetzte Schutzeinrichtungen so zu sichern, daß den Kindern das Verlassen des Spielplatzes bewußt wird. Zur Bepflanzung des Spielplatzes sowie unmittelbar um den Spielplatz sind keine Giftpflanzen zu verwenden. Der im Sandkasten verwendete Sand sollte im Korngrößenbereich von 0 - 2 mm liegen. Auf dem Spielplatz sind nur TÜV oder GUV geprüfte Spielgeräte aufzustellen. Im Umkreis der Spielgeräte müssen Sicherheitsbereiche frei bleiben (siehe DIN 7926 Teil 1-5 "Kinderspielplätze").
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr, vor allem im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaues, sind so anzulegen, daß nur eine Gebäudeseite Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt ist. ..."

Landratsamt
Staßfurt
Dezernat III
Abt. Natur- und
Umweltschutz
06.10.92

"...

1. Naturschutz

Bei der Bepflanzung des Einfassungstreifens sind nicht nur standortgerechte Gehölze, sondern auch Gehölze, die dem Vogelschutz dienen, z.B. Ebereschen, Sanddorn, zu verwenden.

Die Naturschutzbehörde stimmt dem Bebauungsplan bei Beachtung der gegebenen Hinweise zu.

Beschluß:

Die Pflanzliste für das Baugebiet (Auswahl von standortgerechten Gehölzen) ist durch die Gehölze Eberesche und Sanddorn zu ergänzen. Die Pflanzliste ist als Festsetzung in den Bauungsplan aufzunehmen.

Begründung:

Pflanzliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Der Hinweis auf den Anhang 1 der Begründung (Pflanzliste) ist nicht eindeutig.

2. Altlasten

Vom Sachgebiet Altlasten bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken zum genannten Vorhaben.

3. Abfallwirtschaft

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt gegen den Bauungsplan keine Einwände

4. Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen sind bei der raumbedeutsamen Planung die angrenzenden Flächen dem allgemeinen Wohngebiet so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen gegenüber der Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden.

Es ist zu prüfen, inwieweit Immissionen durch den Betrieb der Autohäuser "An der Lieth" auf die geplante Wohnbebauung Einfluß haben und wenn erforderlich, welche aktiven oder passiven Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen sind. .."

Bemerkung:

In Ergänzung der Bemerkung zur Stellungnahme des STAU Magdeburg (vom 04.10.93) wird dargestellt, daß Auswirkungen aus Emissionen der Gewerbebetriebe durch diese auszuschließen sind. D.h., die Gewerbebetriebe haben in dem Umfang Immissionsschutzmaßnahmen zu realisieren, wie sie unzulässig hohe Immissionspegel im Wohngebiet (WR) erzeugen.

Landratsamt Staßfurt
Dezernat IV
Bau- und Wohnungsverwaltung
Amt für Bauverwaltung/
Bauplanung
12.08.92

"... nichts einzuwenden

Nach der Art der Bebauung wird empfohlen, die Fläche nördlich der verlängerten Heimstraße für eine 1geschossige Eigenheimbebauung als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zu planen. Damit wird erreicht, daß die vorhandenen Einfamilienhäuser und die geplanten Häuser zu einer städtebaulichen Einheit zusammenwachsen.

Für den Bereich an der Bernburger Straße eignet sich eine 2geschossige Bauweise oder 2geschos-
sige Reihenhäuser.

Eine 3geschossige Wohnbebauung ist wegen der Randlage dieser Siedlung zur Stadtbebauung nicht ratsam.

Eine Baubeschränkung für dieses Wohngebiet ist eine Hochspannungsleitung, welche das Bebauungsgebiet von der Heimstraße in Richtung Achslagerwerk überspannt.

Am vorletzten Eigenheim in der Heimstraße kreuzt eine 200er Wasserleitung die Wohnsiedlung in Richtung H.-Heine-Straße. Beide Leitungen sind einzumessen und werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die erforderlichen Garagen sind den Eigenheimen zuzuordnen.

Zur Entlastung des Straßenraumes erhält jedes Grundstück einen weiteren PKW-Stellplatz.

Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sind zentrale Stellplätze für PKW in unmittelbarer Nähe der Häuser zu planen.

Eine großflächige Versiegelung des Gebietes ist zu vermeiden.

Abstellflächen für PKW im Straßenraum sind besonders zu kennzeichnen.

Bemerkung:

Hochspannungsleitung und Wasserleitung werden verlegt (im Straßenraum).

Im Baugebiet sind Einfamilienhaus-, Einfamilien- / Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbereiche vorhanden. Die Geschossigkeit nimmt zum süd-östlichen Bereich hin zu.

Auf Grund der Bergschadensgebiete im Stadtkern von Staßfurt müssen Mehrfamilienhäuser an anderer Stelle angeboten werden.

Die Geschossigkeit wird gemäß des Bebauungsplanes realisiert.

Für den Mehrfamilienhausbereich sind Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Landratsamt Staßfurt
Dezernat V
Bau- und Wohnungsverwaltung
Abt. Straßenbau und
-verwaltung

29.03.93

"... wurde zur Anbindung des Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz und zur Verkehrsorganisation Übereinstimmung festgestellt.

Hinweise:

- "30-Zone" bzw. "Verkehrsberuhigter Bereich" sollten im Baugebiet in Teilbereichen durchgesetzt werden.

Bemerkung:

Im Bebauungsplan wurden verkehrsberuhigte Bereiche (Einfamilienhausgebiete) festgesetzt.

Landratsamt Staßfurt
Dezernat III
Untere Wasserbehörde

12.08.92

"... keine Bedenken, wenn nachstehende Festlegungen und Forderungen zur Durchsetzung der Rechtsvorschriften eingehalten werden:

1. Die Festlegungen zur Entwässerung
 - Containerkläranlage als Übergangslösung
 - Der Mindestabstand zur Liethe, gemessen ab Oberkante Böschung, von 10 m
 - 1 Einleitungsstelle für Schmutz- und Niederschlagswasser
2. Nach Fertigstellung der zentralen Entwässerung ist die Kläranlage außer Betrieb zu nehmen und das Wohngebiet an das neue System anzuschließen.
3. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit am Anfallort zu versickern. ..."

Bemerkung:

Containerkläranlage wird nicht realisiert. Niederschlagswässer sind auf Grund einer vorhandenen Lößlehmschicht (Stärke i.M. 1,00 m, Tiefenlage i.M. 1,00 m) nicht ohne besondere Aufwendungen vor Ort zu versickern. Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung werden nicht getroffen.

Landratsamt Staßfurt
Dezernat III
Amt für Natur- und
Landschaftspflege,
Wasser- und Abfall-
wirtschaft

16.04.92

Bezüglich Nähe der Mülldeponie
"... so ist nach jetzigem Wissensstand von
Seiten des Umweltamtes des Landkreises eine
Gefährdung durch Dioxin nicht erkennbar. ..."
keine Bedenken

Aufgestellt:

Sangerhausen, den 16.12.93

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Kl.-D. Rienäcker
H & T Plan und Bauträger
GmbH
Glück-Auf-Str. 41
06526 Sangerhausen



(Metz)
Bürgermeister





(Köhler)
Geschäftsführer