

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01/90 Wohngebiet "Erich-Weinert-Straße" in der Stadt Staßfurt

Urschrift

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Staßfurt
Dezernat Planen und Bauen, Planungsamt
Steinstraße 19, 39418 Staßfurt
Tel.: 03925 / 981 – 260

05. November 1999

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 01/90 Wohngebiet "Erich-Weinert-Straße" befindet sich im Südosten der Stadt Staßfurt. Die Satzung des B-Planes wurde am 23.02.1994 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Bekanntmachung und Inkraftsetzung erfolgten am 07.03.1994.

Die zu ändernde Teilfläche liegt innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches im Südosten.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,92 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden/Nordwesten: Baugrundstücke 1178, 767/78 und 781/88
- im Osten: landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Süden: Straße "An der Liethe"
- im Westen: Weißlederweg, Dr.-Wilhelm-Feit-Straße

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1. Ziel der ursprünglichen Planung

Der Bebauungsplan Nr. 01/90 Wohngebiet "Erich-Weinert-Straße" wurde mit dem Ziel aufgestellt, das Anfang der 90er Jahre bestehende Unterangebot an Wohnraum in Staßfurt zu beseitigen. Es sollte einerseits Bauland für den individuellen Einfamilienhausbau erschlossen werden, andererseits aber auch Flächen für Geschosswohnungen (Eigentums- bzw. Mietwohnungsbau) bereitgestellt werden.

Das Konzept sah eine Zunahme der baulichen Dichte von Nordwest nach Südost vor. Während das Baugebiet für Einzel- und Doppelhäuser in Einzelparzellen geteilt wurde, blieben die Flächen für 2- und 3geschossige Bebauung als größere Parzelle erhalten. Diese sollten über Bauträger entwickelt und vermarktet werden.

Auf Grund der hohen Dichte in den beiden Parzellen östlich der Dr.-Wilhelm-Feit-Straße (bis max. 3 Vollgeschosse) wurden diesen Parzellen am äußersten Rand des Wohngebietes gesondert ausgewiesene Flächen für Stellplätze zugeordnet.

2.2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Schaffung zahlreichen neuen Wohnraums in und um Staßfurt, Wohnraumsanierung, der allgemeine Verlust von Einwohnern der Stadt und nicht zuletzt eine veränderte Steuergesetzgebung führten zu einem veränderten Bedarf, so dass der Neubau von Geschosswohnungen im Wohngebiet "Erich-Weinert-Straße" nicht mehr weiterverfolgt wird. Andererseits besteht weiterhin ein ungebrochenes Interesse an Bauland für den Einfamilienhausbau.

Demzufolge soll der südöstliche Teilbereich des B-Planes dahingehend geändert werden, dass Baurecht für Einfamilienhäuser in Form von Einzel- Doppel- und z.T. auch Reihenhäusern geschaffen wird.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept /Verkehrliche Erschließung

Die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollen entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung so erschlossen werden, dass Einfamilienhäuser in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden können.

Um das Flurstück 781/130 in seiner vollen Tiefe bebauen zu können, wird eine zusätzliche Erschließung notwendig. Da in anderen Bereichen des Wohngebietes "Erich-Weinert-Straße" negative Erfahrungen mit Stichstraßen (vor allem das Zuparken durch Nichtanlieger) gesammelt wurden, soll die Erschließung im Änderungsgebiet über eine durchgehende Verbindungsstraße von der Dr.-Wilhelm-Feit-Straße zum Weißlederweg erfolgen.

Diese Straße wird als Mischverkehrsfläche in einer Parzellenbreite von ca. 6 m hergestellt. Der Begegnungsfall Lkw/Pkw muss gewährleistet sein, deshalb soll die befestigte Fläche 5 m breit gebaut werden.

Unter Beachtung einer flächensparenden Erschließung kann das Flurstück 781/129 nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden. Es muss mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen werden. Diese Rechte werden hier nicht gegenüber der Allgemeinheit sondern nur zugunsten des Eigentümers bzw. Nutzer des Flurstückes 781/129 und der Versorgungsträger zur Verlegung von Anschlussleitungen eingeräumt.

Da auf der westlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Baufläche nur ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und nicht wie im B-Plan-Konzept ursprünglich vorgesehen bis zu dreigeschossige Eigentums- bzw. Mietwohngebäude entstanden und entstehen, ist der Stellplatzbedarf entsprechend geringer und kann weitergehend auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden. Die im gültigen B-Plan zugeordnete Fläche für Stellplätze wird nicht benötigt und soll mit max. 2-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise bebaut werden.

Im Norden der Änderungsfläche war auf dem Flurstück 767/79 die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes für die Altersgruppe bis 12 Jahre geplant. Dieser sollte den Kindern des Gebietes, vor allem im Geschosswohnungsbau, aber auch für Kinder angrenzender Wohngebiete zur Verfügung stehen. Da keine Geschosswohnungen entstehen und damit die Anzahl der Wohneinheiten wesentlich geringer wird als ursprünglich angenommen, kann auf einen öffentlichen Spielplatz innerhalb des Wohngebietes "Erich-Weinert-Straße" verzichtet werden. Die Fläche wird als Bauland ausgewiesen, Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der angrenzenden Baufläche festgesetzt. Für die Errichtung eines Kinderspielplatz im Stadtteil Leopoldshall prüft die Stadtverwaltung gegenwärtig mehrere im Gebiet zwischen Zoll- und Charlottenstraße gelegene Standorte.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/90 Wohngebiet "Erich-Weinert-Straße" war das Baugebiet des jetzigen Flurstückes 781/130 als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden. Aufgrund der an der Straße "An der Liethe" angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebe könnte es bei Ausweisung eines reinen Wohngebietes zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen. Deshalb wird das Gebiet der Bebauungsplanänderung grundsätzlich als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, das Gebiet soll also vorwiegend dem Wohnen dienen. Die gesamte Erschließung, insbesondere die Lage und Breite der Straßen, ist darauf ausgerichtet. Nutzungen, die einen verstärkten Besucherverkehr erzeugen, sollen im Geltungsbereich nicht angesiedelt werden. Ebenso sind Nutzungen mit einem großen Flächenbedarf nicht geplant.

Die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden deshalb ausgeschlossen. Weiterhin werden von den nach §4(2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Handwerksbetriebe und Läden nicht zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baufenster zwischen der neuen Wohnstraße und dem Grünstreifen (Flurstück 781/122) ein Vollgeschoss und die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgeschrieben, um eine geringere Bebauungsdichte und damit einen geringeren Stellplatzbedarf sowie eine bessere Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft zu erreichen. Die übrigen Flächen können mit bis zu zwei Vollgeschossen bebaut werden.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die städtebaulich beabsichtigte Höhen- und Massenstaffelung schlägt sich auch in der festgesetzten Bauweise nieder. Während sonst offene Bebauung d.h. bis zu 50m lange Gebäude (z.B. Reihenhäuser) zulässig sind, dürfen zwischen der neuen Wohnstraße und dem Grünstreifen (Flurstück 781/122) nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Diese lockere Bauweise ist erforderlich, um den Fahr- und Parkverkehr auf der neuen Straße zu minimieren. Aus Platzgründen können im öffentlichen Straßenraum keine Parkplätze angeordnet werden, so dass auch die Stellplätze für Besucher auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen sind.

Die Straßen im gesamten Wohngebiet "Erich-Weinert-Straße" sollen einen freundlichen Charakter bekommen. Da im öffentlichen Straßenraum nur begrenzt Bäume und sonstige Begrü-nung gepflanzt werden können, sollen die privaten Vorgärten den Straßenraum zusätzlich aufwerten. Aus diesem Grunde dürfen die Gebäude nicht direkt an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, sondern müssen je nach Bedeutung der Straße einen

Mindestabstand zwischen drei und fünf Meter einhalten. Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen 70% als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Stellplätze können grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit der Einschränkung, dass diese nicht zwischen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche errichtet werden dürfen, um den geplanten offenen Charakter der Straße nicht zu stören.

3.4 Ver- und Entsorgung

Im Weißlederweg und der Dr.-Wilhelm-Feit-Straße sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die anliegenden Baugrundstücke sind demnach voll erschlossen. Bei der zusätzlichen Erschließungsstraße müssen die entsprechenden Leitungen bzw. Kabel im Rahmen des Straßenbaus mit verlegt werden, damit die neuen Baugrundstücke ordnungsgemäß mit Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas versorgt werden können und das anfallende Schmutz- und Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Laut Aussagen der Erschließungsträger ist der Anschluss der neuen Baugrundstücke möglich, da sich durch die Bebauungsplanänderung die Einwohnerzahl nicht erhöht sondern eher geringer ausfallen wird, als ursprünglich geplant.

4. Immissionsschutz

Südlich des B-Plangebietes verläuft die Straße "An der Liethe". Während der Aufstellung des B-Planes ging der Planer und die Stadt davon aus, dass diese Straße zum Autobahnzubringer zur neuen Anschlussstelle "Staßfurt" der A 14 östlich von Hohenerxleben ausgebaut wird. Aus diesem Grund wurde im B-Plan ein Grünstreifen zur Straße hin angeordnet, in welchem bei Bedarf aktive Schallschutzmaßnahmen realisiert werden können. Zwischenzeitlich wurde die Hohenerxlebener Straße als Autobahnzubringer für Staßfurt festgelegt, so dass sich die Verkehrsbelegung nicht in der erwarteten Größenordnung erhöhen wird.

Für die Straße "An der Liethe" wird derzeit der Ausbau als Gewerbeerschließungsstraße geplant. In Höhe des Wohngebietes soll die neue Straße nicht auf der vorhandenen Trasse verlaufen, sondern sie wird um ca. 25m südlicher, d.h. vom Wohngebiet weg, gebaut. Durch den Anschluss an die Kreisstraße 304 zwischen Rathmannsdorf und Hohenerxleben wird die neue Gewerbeerschließungsstraße eine gewisse Zubringerfunktion zur A 14 übernehmen. Es laufen Untersuchungen zur derzeitigen und zukünftigen Verkehrsbelegung und daraus abzuleitende Schallschutzmaßnahmen für das Wohngebiet "Erich-Weinert-Straße". Wenn Immissionsgrenzwertüberschreitungen entsprechend 16. BImSchV zu erwarten sind, müssen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Der o.g. Grünstreifen entlang der Straße "An der Liethe" ist von der beabsichtigten B-Planänderung nicht betroffen, da er nicht im zu ändernden Gebiet liegt.

Schallschutzmaßnahmen können also auch mit vorliegender Bebauungsplanung realisiert werden.

5. Denkmalschutz und Archäologie

Gebäude und damit auch unter Denkmalschutz stehende sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden.

Gemäß §9 Abs.1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) unterliegen auch archäologische Bodenfunde dem Schutz dieses Gesetzes. Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Sollten dennoch bei Bauarbeiten entsprechende Befunde freigelegt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§9 Abs. 3 DSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe müssen vom Bauherren entsprechend aktenkundig belehrt werden.

6. Städtebauliche Daten

Nettobauland	ca. 1,46 ha	76%
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,11 ha	6%
Grünfläche	ca. 0,35 ha	18%
<hr/>		
Geltungsbereich (Bruttobauland)	ca. 1,92 ha	100%