

Begründung

1. Einleitung

Bei der Siedlung zwischen Häuerstraße und Von-Carnall-Straße handelt es sich um eine alte Bergarbeitersiedlung, welche um 1900 planmäßig für die damaligen Bergwerke Berlepsch und Maybach errichtet wurden. Die Bebauung zeichnet sich durch eine typische Bauweise aus, die durch eine doppelhausartige Aneinanderreihung von Wohnhäusern gekennzeichnet ist. Gleichzeitig wurde aber auch jeweils an das Haus des rückwärtigen benachbarten Grundstücks angebaut, so dass eine Art „doppelte Doppelhausbebauung“ entstand. Im Laufe der Zeit wurde diese ursprüngliche Struktur durch An- und Umbauten erheblich überformt. Kaum noch sichtbar sind die gestalterischen Details wie z.B. die ursprünglichen Klinkerfassaden.

Ein Aspekt, der jedoch auch heute noch ohne weiteres zu erkennen ist, ist die durch die Hauptgebäude durchwegs eingehaltene einheitliche Bauflucht. Es treten lediglich einige Nebengebäude oder Anbauten des Hauptgebäudes vor diese Bauflucht hervor, wobei dann aber stets ein baulicher Zusammenhang mit dem ursprünglichen Hauptgebäude besteht. Der Gartenbereich zwischen Hauptgebäude (ggf. mit angebauten Nebengebäuden) und der vorderen Grundstücksgrenze ist in den allermeisten Fällen von baulichen Anlagen, insbesondere von Garagen und Carports freigehalten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt vom 24.10.1994 enthält keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung. Dieser B-Plan enthält wiederum keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Da der B-Plan auch in seinen sonstigen Festsetzung der grundsätzlichen Aussage des F-Planes für diesen Bereich nicht entgegen steht (Erhaltung der Wohnnutzung, Schlachthofstraße als Hauptverkehrsstraße) ist die Entwicklung des B-Planes aus dem FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Um diese historisch begründete Aufteilung der Siedlung in Wohngebäude, Gartenbereich und Straßenzone auch künftig erhalten zu können und damit ein wichtiges verbliebenes Konzeptionselement der Bergarbeitersiedlung auch künftigen Generationen sichtbar zu machen, werden in diesem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den Grundstücksbereich, der für die Errichtung von Garagen und gebäudeartigen Nebenanlagen genutzt werden darf, einschränkt. Damit für einen Betrachter, der sich auf der Straße aufhält, die Sicht auf das Hauptgebäude nicht überdeckt wird und somit die erwähnte Dreiteilung Wohnhaus - Garten - Straße wahrnehmbar bleibt, muss ein 6m-Streifen entlang der Straßenflächen von jeglichen Hochbauten freigehalten werden. Diesem Ziel dient auch die Einschränkung, dass Garagen und Nebenanlagen nur als Grenzbebauung an der Nachbargrenze zulässig sind.

Eine Überbauung des Gartenbereichs mit Hauptgebäuden ist aus städtebaulicher Sicht selbstverständlich ebenfalls nicht zu begrüßen; daher wird der überbaubare Bereich mit einer Baugrenze beschränkt. Dies dient auch dazu, die erwähnte einheitliche Bauflucht zu erhalten. Diese Ausführungen beziehen sich zunächst auf die Baufelder 2,3 und 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde jedoch weiter gezogen und umfasst neben der historischen Bergarbeitersiedlung auch zwei Randbereiche (Baufelder 1 und 5), die ein späteres Baujahr aufweisen, jedoch mit dem historischen Teil eine städtebauliche Einheit bilden. Die oben erwähnte Dreiteilung Straße - Vorgarten - Wohnhaus ist hier nicht zu finden; allerdings sind die Hauptgebäude durchwegs unter Einhaltung einer vorderen und einer hinteren Bauflucht errichtet worden. Die Erhaltung dieser Baufluchten ist aus stadtgestalterischen Gründen wünschenswert, denn ein Abweichen von dieser Linie würde zu einem unruhigen optischen Eindruck auf den Betrachter und somit zu städtebaulichen Spannungen führen. Aus diesem Grund wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich dieses Planes relativ hoch. Dies hängt mit der speziellen Struktur der Bebauung zusammen: es wurde eine teilweise geschlossene Bauweise angewendet, d.h. es ist vielfach ohne seitlichen Grenzabstand gebaut worden. Hinzu kommt die bereits beschriebene Tatsache, dass jedes Doppelhaus rückwärtig an ein weiteres Doppelhaus angebaut worden ist, so dass immer vier Wohnhäuser einen Baukörper bilden. Durch die später erfolgte Erweiterung der Wohnhäuser sowie durch die Errichtung von Nebengebäuden wurde die ohnehin schon hohe Nutzungsdichte weiter erhöht. Heute liegt die tatsächlich vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) im Gebiet bei durchschnittlich 0,34. Im Bereich der Baufelder 2, 3 und 4, die den historischen Kern bilden, liegt die faktische GRZ sogar bei 0,38.

Infolge des Bebauungsplans wird eine weitere Verdichtung durch die Erweiterung der Wohngebäude sowie durch die Errichtung zusätzlicher Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zugelassen, indem in den Baufeldern 2, 3 und 4 eine GRZ von 0,5 festgesetzt wird. Dies ist erforderlich, da den Grundstückseigentümern eine begrenzte Erweiterung ihrer baulichen Anlagen möglich sein soll. Eine bloße Konservierung des jetzigen Zustandes ohne Möglichkeit der Erweiterung des Wohnhauses oder der Errichtung eines Carports wäre ein übermäßiger Eingriff in das Eigentum an Grund und Boden der einzelnen Grundstückseigentümer.

Die Regel-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,5 in den Baubereichen 2,3 und 4 überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung unter bestimmten Voraussetzungen zulässig; hier ist in erster Linie das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zu nennen. Diese liegen, wie oben bereits erwähnt hier durch die besondere Bauform der Siedlung bedingt, vor. Einer übermäßiger Verdichtung der Bebauung wird durch die textliche Festsetzung entgegengewirkt, welche bestimmt, dass durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. keine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ erfolgen darf (§ 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO). Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan die Garagen und Nebenanlagen auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt und somit den durchgrünten Charakter der Siedlung festschreibt. Die

Anforderungen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird somit gewahrt, Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar bzw. werden durch entsprechende Festsetzungen (s. unten Abschnitt Natur und Landschaft) ausgeglichen. Andere öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO sind somit erfüllt.

5. Natur und Landschaft

Der Großteil der Fläche im Plangebiet wird als Standort von Wohngebäuden mit zugehörigen Hausgärten genutzt. Die Hausgärten zeichnen sich durch ein Vorherrschen von typischen Ziergehölzen mit meist nicht geringem Anteil an Nadelbäumen sowie von kurzgeschorenen Rasenflächen aus. Hinzu kommen Pflanzbeete für Blumen und für Gemüse. Einige Gärten weisen auch einen Bestand an Obstgehölzen auf.

Insgesamt ist der Wert für den Naturhaushalt als gering einzuschätzen; dies liegt auch daran, dass exotische, nicht heimische Arten verwendet werden, die von vielen Tierarten nicht angenommen werden.

Die drei Grünflächen außerhalb der privaten Grundstücke stellen sich als Rasenflächen dar, die mit einzelnen Bäumen bestanden sind.

Mit dem vorliegenden Plan wird kein Eingriff im Sinne des BNatSchG vorbereitet, da es sich nicht um einen B-Plan handelt, der über das nach § 34 BauGB Zulässige hinaus Baurecht schafft, sondern vielmehr mit exakt formulierter städtebaulicher Zielstellung regelnd eingreift. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch den B-Plan gegenüber § 34 BauGB eher eingeschränkt. Nach § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bedürfen Vorhaben im unbeplanten Innenbereich keines Ausgleiches. Die gilt entsprechend, wenn der B-Plan nur Festsetzungen beinhaltet, die über das nach § 34 BauGB Mögliche nicht hinausgehen bzw. dahinter zurückbleiben. Die Baumschutzsatzung der Stadt hat unabhängig davon Gültigkeit.

6. Verkehrsflächen

Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind auch die Verkehrsflächen im Plangebiet, da in einigen Bereichen Klarstellungen erforderlich sind. Dies betrifft zum einen die Nordseite der Häuerstraße, wo durch eine Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf den heutigen Randstreifen dringend erforderliche öffentliche Stellplätze errichtet werden. Eine weitere Klarstellung betrifft die Von-Carnall-Straße; hier wurde die Verkehrsfläche gemäß Flurkarte teilweise durch Nebengebäude überbaut. Auf Grund der geringen verkehrlichen Bedeutung kann die Straßenverkehrsfläche östlich der vorhandenen Bauflucht mit teilweise vermindertem Querschnitt festgesetzt werden, die restliche Fläche wurde bereits an die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 255/122 und 255/173, jetzt 3921 und 3922, veräußert.

Die Grundstücke zwischen Doberitzer Weg und Schlachthofstraße sind auf der Südseite mit Nebengebäuden bebaut, wobei teilweise eine Überbauung des in städtischen Eigentum befindlichen Flurstücks 255/171 zu beobachten war. Die Zufahrt zu den Nebengebäuden erfolgt über einen bislang unbefestigten Weg von der Von-Carnall-Straße aus. Der Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Angestrebt wird eine Veräußerung der Fläche zwischen der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche und den heutigen Wohngrundstücken an die jeweiligen Eigentümer der Wohngrundstücke.

Weitergehende Festsetzungen wurden nicht getroffen, da im Bereich der Bergmannsiedlung kein genereller städtebaulicher Handlungsbedarf vorliegt, sondern ausschließlich die o.g. Aspekte einer Regelung bedürfen. Die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan liegen nicht vor, so dass bei der Zulässigkeitsentscheidung von Bauvorhaben stets ergänzend § 34 BauGB zu beachten ist.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich zum einen um die Überplanung eines zum weitaus überwiegenden Teil bereits bebauten Bereiches handelt und zum anderen im Zuge eines einfachen B-Planes nur einzelne Aspekte einer Regelung unterzogen werden, werden Belange der Erschließung nicht tangiert. In allen Straßen im Planbereich mit Ausnahme der Von-Carnall-Straße ist die *Entwässerung* von Schmutz- und Niederschlagswasser über vorhandene Mischwasserkanäle bzw. über eine Abwasseranlage im Trennsystem (Schlachthofstraße) gesichert. Der zuständige Abwasserzweckverband „Südliche Börde“ plant die Verlegung einer Mischwasserleitung in der Von-Carnall-Straße (Schlachthofstraße - Doberitzer Weg). Bis dahin erfolgt eine Entwässerung der dortigen Grundstücke über die nördlich angrenzenden Grundstücke in die Kanalisation Doberitzer Weg. Die Grundstücke Doberitzer Weg 2 bis 12 entwässern zunächst in eine private Sammelleitung im Vorgartenbereich, die dann an einem Anbindepunkt in die Verbandsleitung mündet.

Teilweise befinden sich bestehende *Leitungen auf Privatgrundstücken*. Dies betrifft zum einen den Bereich des Baubereiches 1; dort befindet sich eine DN 100 AZ-Wasserleitung auf dem Flurstück 3581/255. Ebenso liegt dort ein Mittelspannungskabel der Stadtwerke Staßfurt GmbH. Im Vorgartenbereich der Bebauung im Baubereich 5 verläuft ebenfalls ein Stromkabel der Stadtwerke Staßfurt GmbH. Die Breite des Schutzstreifens, der von Bebauung und Gehölzpflanzung freizuhalten ist, beträgt für die Wasserleitung beiderseits 40 cm und für die Stromleitung beiderseits 1m. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind entsprechende Leitungsrechte einzutragen.

Der *Löschwasserbedarf* beträgt 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden. Eine Druckprüfung der Hydranten hat eine gesicherte Löschwasserversorgung im Plangebiet ergeben.

8. Geologische Besonderheiten

Das Plangebiet ist geologisch durch einen im tieferen Bereich anstehenden Gipshut gekennzeichnet. Dieser Gipshut unterliegt natürlichen Auslaugungsvorgängen, was zur Bildung von Hohlräumen und Auflockerungszonen führen kann. Bei der Überdeckung mit pleistozänem Lockergestein ist ein Durchpausen der Hohlräume bis an die Geländeoberfläche möglich; dies hat lokale Senkungen und Erdfälle zur

Folge. Derartige Ereignisse sind im Plangebiet und in dessen Umfeld bereits beobachtet worden. Sie standen wahrscheinlich im Zusammenhang mit Leckagen an Wasser- oder Abwasserleitungen; solche undichten Leitungen führen zu einer verstärkten Auslaugung im Gipsputz.

Die Gefahr durch weitere Erdfällen lässt sich minimieren, indem spezielle Vorkehrungen an neuen Gebäuden getroffen werden und die punktuelle Niederschlagswasserversickerung unterbleibt. Dazu trägt auch die Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Baugenehmigungsverfahren bei. Die grundsätzliche Eignung des Plangebiets für ergänzende Bauvorhaben wird durch diese Problematik jedoch nicht infrage gestellt.

9. Ersetzen bestehender Bebauungspläne

Im Südosten des Plangebiets überlagert dieser Bebauungsplan den gültigen Bebauungsplan Nr. 02/90 „Wohngebiet Schlachthofstraße“. Da der B-Plan Nr. 39/00 den älteren B-Plan Nr. 02/90 verdrängt sowie auf Grund der textlichen Festsetzung Nr.4, treten die Festsetzungen des Letztgenannten im Überlagerungsbereich außer Kraft. Das betrifft die Festsetzung einer Lärmschutzanlage gegen Straßenverkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Diese Lärmschutzanlage war vorgesehen, um die Lärmimmissionen durch die Anbindung der Hauptverkehrsstraße „An der Salzrinne“ an die Schlachthofstraße abzuschirmen. Die im B-Plan Nr. 02/90 dargestellte Anbindungsausgestaltung wird jedoch aus heutiger Sicht nicht mehr realisiert werden. Stattdessen wird u.U. eine Anbindung weiter östlich erfolgen. Hier muss jedoch ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden, in welchem auch über mögliche Schallschutzmaßnahmen entschieden wird. Die im B-Plan Nr. 02/90 festgesetzten Immissionsschutzanlagen haben vor dem Hintergrund der Verschiebung oder sogar des Entfallens der Spange Löbnitzer Weg – Schlachthofstraße keine Funktion mehr und können entfallen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. + S. 2141) in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. + S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 + S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zurzeit gültigen Fassung des BNatSchGNeuregG
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt, Artikel 1 (Baurecht Sachsen-Anhalt-BauO LSA) vom 15.02.2001 (GVBl. LSA, S. 50) in der zurzeit gültigen Fassung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 8,40 ha

Planverfasser: Stadt Staßfurt, Planungsamt -SG Bauleitplanung

Bearbeitung: Grein

Aufgestellt: Staßfurt, 22.04.03


K. Kiesel
Bürgermeister