

Begründung

Zum

Bebauungsplan Nr. 40/00

Wohnpark „Am Rosengässchen“

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
nach § 90 Abs. 3, Satz 1 und 4 BauO LSA

Bauherr: Projektgemeinschaft Wohnpark „Am Rosengässchen“

Planung: HJK Ingenieurbüro Krauß
Hoch- und Tiefbauplanung
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Krauß
Windmüllerstraße 2

39418 Staßfurt

Aufgestellt: Staßfurt, 15.01.2002
Projekt – Nr.: 067/00

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Erläuterung des Vorhabens	3
2. Erläuterung des geplanten Vorhabens	4
2.1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Gestaltung	6
2.4 Grünordnung	6
2.5 Verkehrstechnische Erschließung	6
2.6 Ver- und Entsorgung	7
2.7 Städtebauliche Verträge	8
2.8 Planungsstatistik	9

1. Allgemeine Erläuterung des Vorhabens

Bezeichnung	Wohnpark „Am Rosengässchen“
Standort	Stadt Staßfurt Landkreis Aschersleben - Staßfurt Land Sachsen - Anhalt
Gemarkung	Staßfurt Flur 2 Flurstück 319, 2345/320, 2347/320, 2346/316, 2344/316, 3200/316
Gesamtfläche	ca. 4.875 m ²

2. Erläuterung der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes

2.1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Grundlage der Planaufstellung sind das BauGB (Baugesetzbuch vom 27. August 1997, in der zur Zeit gültigen Fassung), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90 – in der zur Zeit gültigen Fassung) sowie das Gesetz über die Bauordnung für das Land Sachsen Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994, das BNatSchG und das NatSchG LSA in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 40/00 „Am Rosengässchen“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. In diesem ist das Baugebiet als „Mischbaufläche (M)“ ausgewiesen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind im Bebauungsplan Abweichungen vom Flächennutzungsplan zulässig, die sich aus diesem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Es bestehen keine Bedenken im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen, da sich dieses nur auf ein Teilstück des im F-Plans festgesetzten Mischgebietes bezieht, die Nutzungsvermischung des weiteren Umfeldes ist nach wie vor gegeben und soll beibehalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt die bauliche Nutzung des Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Gartenbaubetriebes an der Krummen Straße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbaumöglichkeiten, im gehobenen Segment, in der Stadt Staßfurt geschaffen werden.

Innenstädte sind Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Geschehens. Die Anziehungskraft ergibt sich aus ihrer Funktionsvielfalt sowie ihrer gestalterischen und räumlichen Aufenthaltsqualität.

Die Abwanderung von Bewohnern an den Stadtrand und Umgebung wird mit zunehmenden Maße registriert, die Innenstädte verlieren an Attraktivität.

Der Ausnutzung von innerstädtischen Flächen für Wohnbaugebiet soll der Vorzug gegeben werden vor einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches.

Grundlegende städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen Gebietseigenart bei der Feststellung von Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform sowie horizontaler und vertikaler Ausrichtung der Baukörper.

Um den vielfältigen Bedarfsansprüchen Rechnung zu tragen, sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die angedachten Grundstückszuschnitte ermöglichen bei allen drei Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

Das geplante Wohngebiet liegt am Rand der Stadtmitte, nördlich der Bode. Dieser Stadtbereich dient vorrangig der Wohnnutzung und wird mit geringfügigem Kleingewerbe untermischt.

Im östlichen Bereich wird das geplante Gelände von dem Grundstück der „Hermann Kasten“ Schule begrenzt (Flurstück 316/13). Die Nutzung der laut Stadtkarte ausgewiesenen Sportflächen des Schulgeländes wird nicht mehr beabsichtigt.

Nordwestlich des Baugebietes, an der Krumme Straße, befindet sich das Fahrradfachgeschäft Winter, welches dem Einzelhandel angehört.

Eine immissionsrechtliche Beeinträchtigung des Bebauungsplanes mit der benachbarten Nutzung ist nicht zu erwarten, da die im Umfeld ansässigen Gewerbebetriebe (Fahrrad Einzelhandel...) keine nennenswerten Emissionen verursachen.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch Geräuschemissionen, die durch die benachbarte Hermann-Kasten-Schule verursacht werden, sind ebenfalls nicht zu erwarten, da sich der Schulhof nicht direkt an der Grundstücksgrenze befindet sondern einen Abstand von ca. 25 m zur Grundstücksgrenze aufweist (ca. 30 m bis zur geplanten Wohnbebauung).

Zwischen Schulnutzung und dem geplanten Wohngebiet befindet sich eine als Privatgarten genutzte Fläche, die einen „Puffer“ für Wohn- und Schulnutzung darstellt.

Zusätzlich wird ein Pflanzstreifen mit dichtem Baumbesatz festgesetzt.

Die geplante Erschließungsstraße mündet in die Krumme Straße, von dort aus ist eine schnelle Verbindung zur Stadtmitte und den umliegenden Straßenanbindungen möglich. Durch die Ausbildung von gering dimensionierten Stichstraßen und dem zentral gelegenen Wendeplatz ist die Anpassung an die verkehrliche Situation zwangsläufig und wirkt verkehrsberuhigend. Durch die Wegführung nördlich des Wendehammers wird die innere Erschließung des Baugebietes mit dem öffentlichen Verkehrsraum der Stadtmitte vernetzt. Dieser Weg wird bewußt als Fuß- und Radweg ausgebildet, so daß jeglicher Kfz-verkehr ausgeschlossen ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, einer Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl. Diese Nutzungswerte sind mit der benachbarten baulichen Nutzung abgestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 der BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Zur Wahrung des städtischen Charakters und zur Sicherung einer hohen baulichen Dichte in dieser innerstädtischen Lage sind ausschließlich zweigeschossige Gebäude zulässig. Demzufolge wird die Geschoßflächenzahl GFZ für Wohngebäude mit 0,6 festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Traufhöhe der Baukörper und die Festlegung der Dachform wird eine städtebauliche und gestalterische Angleichung an die Gebäude des benachbarten alten Ortskerns von Staßfurt angestrebt.

2.3 Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Bebauung und zur Wahrung des städtischen Charakters sind Sattel-, (einschließlich Krüppelwalm) Spitz- und Walmdächer zulässig. Flachdächer würden sich störend auswirken. In der Nachbarschaft sind zwar schon einigen Flachdächer vorhanden, es soll jedoch eine Verbesserung angestrebt werden.

Ortstypisch für diese Region sind Häuser mit einer Dachpfanne aus Beton- bzw. Tonziegel in roten und braunen Farbtönen. Mit dieser Festlegung soll ein harmonisches Einfügen des neuen Wohngebietes in die umliegende ältere Bebauung erzielt werden. Dazu trägt auch der Ausschluß glänzender Dachsteine bei.

2.4 Grünordnung

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff im Sinne des § 8 und 8 a des BnatSchG bedingt. Der notwendige Ausgleich erfolgt über entsprechende Festlegungen auf den Baugrundstücken, durch Anordnung eines Pflanzstreifens sowie durch Pflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Kindertagesstätte „Bergmännchen“, Flur 2, FlSt.: 3396/305).

Der Grünordnungsplan beinhaltet die notwendigen Maßnahmen zur Realisierung der Ziele von Natur und Landschaftsschutz während und nach der Ausführung der baulichen Maßnahmen.

2.5 Verkehrstechnische Erschließung

Individualverkehr

Der zu errichtende Wohnpark ist nordwestlich über die Krumme Straße, einer Gemeindestraße, verkehrstechnisch angeschlossen. Der Straßenanschluß an die Krumme Straße ist entsprechend den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß auszubauen.

Für die von Nord-West nach Süd-Ost verlaufende Erschließungsstraße im Baugebiet wird eine Gesamtbreite von 5,50 m (einschließlich Bord) vorgesehen, einschließlich 2 x 25 cm Freihaltebereich. Die Planstraße ist ebengleich als Mischfahrbahn mit Muldenrinne auszuführen. Sie endet mit einem verkehrstechnisch notwendigen Wendehammer ($\varnothing=12\text{m}$) gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE).

Die zwei südöstlich und südlich gelegenen Anwohnerwege sind in einer Gesamtbreite von 4,50 m einschließlich Bord und als Mischfläche ebengleich auszubauen.

Die Straßenverkehrsfläche wird nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, da auf Grund der Dimensionierung und Lage der Fläche schon ein verkehrsberuhigte Situation auftritt.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird auf dem öffentlichen Parkplatz an der Hamsterstrasse, außerhalb des Plangebietes, abgedeckt.

Fuß- und Radwege

Nördlich des Wendehammers besteht ein Verbindungsweg („Rosengässchen“), welches das Plangebiet über die Hamsterstraße mit dem Stadtkern verbindet. Die Weiterführung des Rosengässchens außerhalb des Plangebietes ist der Zeit nicht öffentlich zugänglich. Eine Wiedereröffnung ist jedoch nach Abschluss des Bodensonderungsverfahrens zur Auflösung der ungetrennten Hofräume vorgesehen.

Über das Rosengässchen kann die Bushaltestelle schnell erreicht werden. Eine Weiterführung des südlichen Stiches als Fuß- und Radweg in Richtung Petrikirchstraße ist als Option langfristig möglich.

ÖPNV-Erschließung

Die Stadt Staßfurt wird von mehreren öffentlichen Personenverkehrsbetrieben angefahren.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Hamsterstraße mit ca. 150 m Entfernung zum Baugebiet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Neubauf Flächen sind an das Wasser-, Abwasser-, Stromversorgungs-, Fernmelde- und Energienetz anzuschließen.

Es sind entsprechende Verträge zwischen den Ver- und Entsorgern bzw. der Stadt (§124 BauGB – Erschließungsvertrag) und dem Vorhabenträger zu schließen.

Im Zuge einer vorgezogenen Trägerbeteiligung konnten die Maßnahmen der Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Trägern abgestimmt werden.

Elektroenergie- und Erdgasversorgung

Die Versorgung des Wohnparkes mit Elektroenergie wird durch die Anbindung an das vorhandene Netz (Stadtwerke Staßfurt) erreicht.

Die Straßen in der Wohnanlage erhalten eine sich harmonisch einfügende Straßenbeleuchtung in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Erdgasanschluß (Erdgas Mittelsachsen GmbH) an das vorhandene Ortsnetz ist möglich.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die von dem Wasserversorgungszweckverband „Untere Bode“ betriebene Leitung in der Krümmen Straße möglich.

Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfes (die Löschwassermenge beträgt $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1600 \text{ l}/\text{min}$ für eine Löszeit von 2 h) werden Unterflurhydranten im Abstand von ca. 100 m voneinander angeordnet.

Kanalisation

Das gesamte Baugebiet erhält eine Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Der neue Kanal wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Krümme Straße eingebunden. Alle Grundstücke werden hier angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Straße wird ebenfalls, über Anlagen im Trennsystem, in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Krümmen Straße eingeleitet.

Regenwasser

Bei Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken muß mit Staunässegefahr gerechnet werden.

Das Baugrundgutachten wird im Zuge der Straßenplanung erstellt.

Müllentsorgung

Entsprechend den Festlegungen der Stadt Staßfurt und des Landkreises erfolgt die Müllentsorgung zentral. Jeder Bauherr muß sich hierfür eine eigene Mülltonne zulegen. Für die drei östlich und süd-östlich gelegenen Grundstücke, welche nicht an die 5,50 m breite Erschließungsstraße angrenzen, wird die Abfallentsorgung am Wendehammer vorgenommen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Der Anschluß des Wohnparkes an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG wird kurzfristig angestrebt.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes verläuft über das Plangebiet eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG. Durch diesen B-Plan erfolgt jedoch keine Beeinträchtigung dieser Trasse.

2.7 Städtebauliche Verträge

Ein städtebaulicher Vertrag, der die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher oder bodenordnerischer Planungen und Maßnahmen, die Übernahme von Folgekosten für die Erschließung sowie für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen enthält, wird bis zum Satzungsbeschluß zwischen der Stadt Staßfurt und der Projektgemeinschaft „Am Rosengässchen“ abgeschlossen.

2.8 Planungsstatistik

Flächenaufgliederung	m ²	%
Bruttobauland	4.875	100
Nettobaufläche - WA	4.068	83,5
Grünfläche	164	3,5
Öffentliche Verkehrsfläche	643	13



Kriese
Bürgermeister