

# **Stadt Staßfurt**

**Landkreis Aschersleben-Staßfurt**

**Urschrift**

**Bebauungsplan 21/92  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Wohngebiet Neundorfer Straße in Staßfurt**

## **Inhaltsverzeichnis**

---

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21/92

1. Vorbemerkung
2. Änderungen und Wegfall von Festsetzungen
  - 2.1. Grünordnung
  - 2.2. Bebauung
  - 2.3. Erschließung
  - 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
  - 3.1. Begründung
4. Müllentsorgung

## Begründung zum Bebauungsplan 21/92 mit örtlichen Bauvorschriften

---

### 1. Vorbemerkung

---

Vorbemerkung der Begründung:

Durch den Wegfall der bisherigen Rechtsgrundlage des § 7 BauGB-Maßnahmen G wird der bisherige V+E-Plan gleichzeitig in einen Bebauungsplan umgewandelt. Da der bislang verantwortliche private Vorhabenträger (IBV i.L., Staßfurt) auch nach der Umwandlung des V+E-Plans in einen B-Plan tätig ist, wird ergänzend ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB sowie ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abgeschlossen.


Aufgrund der rückläufigen Entwicklung auf dem Gebiet des mehrgeschossigen Wohnungsbaues und der Nutzungsänderung im angrenzenden süd- und westlichen Bereich des Bebauungsplanes 21/92 sowie aus heutiger Sicht zu rigide gefassten gestalterischen Festsetzungen im Planteil A und B werden eine Reihe von Festsetzungen geändert oder fallen weg.

In der beigefügten Anlage sind im Planteil A die Bereiche einschl. deren Festsetzungen übersichtsmäßig mit einer Nummerierung gekennzeichnet, die abgeändert werden oder entfallen. Weitere Änderungen werden unter Punkt 2 und 3 beschrieben.

### 2. Änderungen und Wegfall von Festsetzungen

---

#### ①

Mit der Außerbetriebnahme und dem Rückbau der Kläranlage im westlich angrenzenden Bereich des Plangebietes, ist eine Lärmbelästigung für das Plangebiet nicht mehr vorhanden. Der betroffene Bereich, gekennzeichnet mit einer markierten Linie  entfällt.

Außerdem wird aufgrund dessen, der ausgewiesene Bereich von MI (Mischgebiet) in WA (Allgemeines Wohngebiet) geändert.

Die Festsetzung „nur Einfamilienhäuser“ entfällt.

#### ②

Mit der Stilllegung des Betriebes „Maschinen- und Apparatebau Staßfurt“ im angrenzenden südlichen Teil des Plangebietes, ergibt sich auch hier keine Lärmbelästigung mehr. Der unmittelbar mit seinem Gelände angrenzende neue Eigentümer bekundete, die sich auf seinem Gelände befindlichen Betriebsgebäude abzureißen und keine gewerbliche Produktion mehr zu betreiben.

Mit Ablauf von zwei Jahren (Betriebeinstellung schrittweise zwischen 1992 und 1998) ist der baurechtliche Bestandsschutz entfallen, sodass bei einer theoretisch möglichen Wiederaufnahme der Gewerbenutzung diese im Hinblick auf Lärm- und Geruchsemissionen Rücksicht auf die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen muss.

**2a**

Da keine gewerblichen Emissionen mehr zu erwarten sind und gleichzeitig die Nachfrage nach Büroflächen zurückgegangen ist, soll gleichzeitig der ausgewiesene Bereich MI (Mischgebiet) in WA (Allgemeines Wohngebiet) geändert werden. Der in diesem Bereich u.a. als Lärmschutz für den dahinter liegenden Bereich vorgesehene mehrgeschossige (III) Wohnungsbau entfällt. Die Geschossflächenzahl wird von 1,2 auf 0,8 reduziert.

**3**

Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen werden aus dem Plan herausgenommen und den Bauflächen zugerechnet. Die Baugrenzen werden entsprechend den Grundstücksgrenzen neu angeordnet.

**4**

Der Spielplatz kann entfallen, da für Kinder in einer Eigenheimsiedlung ausreichende Spielmöglichkeiten auf den jeweiligen Privatgrundstücken bestehen.

**5**

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 verändert sich auf 0,8.

**6**

Der Unterhaltungsverband „Untere Bode“ stimmt einer Reduzierung des Gewässerschonstreifens von 5,0 m auf 3,0 m zu. An beiden Vorflutern ist somit ein Gewässerschonstreifen von mindestens 3,0 m Breite, gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

**7**

Die Festsetzung „nur Einfamilienhäuser“ entfällt.

## **2.1. Grünordnung**

---

Der Standort der „festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen“ innerhalb des Geltungsbereiches wird geändert.

Die angegebenen Standorte sind größtenteils nicht realisierbar. Sie stehen teilweise auf privaten Grundstücken oder direkt auf der Grundstücksgrenze.

Dem Ausgleich dienen darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB die in der Anlage „Vorschlag Anpflanzen von Bäumen und Sträucher“ aufgeführten Bäume und Sträucher anzupflanzen.
- Je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen und zu pflegen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

## **2.2. Bebauung**

---

Die im Planteil "A" standortmäßig festgesetzten Ein- und Mehrfamilienhäuser entfallen. Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Satz 2 BauGB) entfällt ebenfalls.

Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wird durch die Baugrenze geregelt.

## **2.3. Erschließung**

---

Das Wohngebiet „Neundorfer Straße“ ist versorgungstechnisch mit den Medien Strom, Wasser, Gas sowie die Entwässerung im Mischsystem abgesichert.

Der Ausbau des Knotenpunktes Ritterflur / Neundorfer Straße (L 72) liegt in der Zuständigkeit des Vorhabenträgers. Auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt Halberstadt der Ausbau des Knotens. Die Details werden in einer Kreuzungsvereinbarung sowie im Erschließungsvertrag geregelt.

## **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

---

Der gültige FNP weist bislang im südlichen Teil des Plangebietes eine Mischbaufläche (M) aus. Durch die beschriebene Änderung der Art der baulichen Nutzung im B-Plan von MI auf WA wäre das Entwicklungsgebot nicht mehr gewährleistet. Der FNP wird entsprechend im Parallelverfahren geändert, wobei die Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche (W) geändert wird.

## **3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

---

Die aus heutiger Sicht zu strikt gefassten gestalterischen Vorschriften werden wie unter den folgenden Punkten beschrieben, geändert.

### **3.1. Begründung**

---

Die in der Ursprungsfassung des Planes enthaltenen gestalterischen Vorschriften erscheinen aus heutiger Sicht zu rigide. Eine Lockerung ist im Interesse größerer Gestaltungsfreiheit für den Bauherrn möglich, ohne dass dabei Einbußen in Bezug auf das Ortsbild entstehen.

Folgende Vorschriften können daher wegfallen:

- Einfriedungen
- Bepflanzung
- Dachgauben

#### 4. Müllentsorgung

Entlang der Ringstraße, haben die Bewohner der Stichstraßen, am Tag der Müllentsorgung ihre Müllkübel an den Straßenrand der Ringstraße zur Müllentsorgung bereitzustellen.

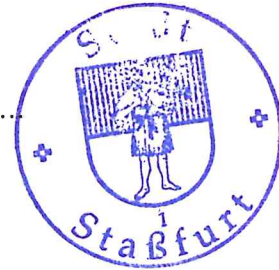
Löderburg, den 12.03.2002

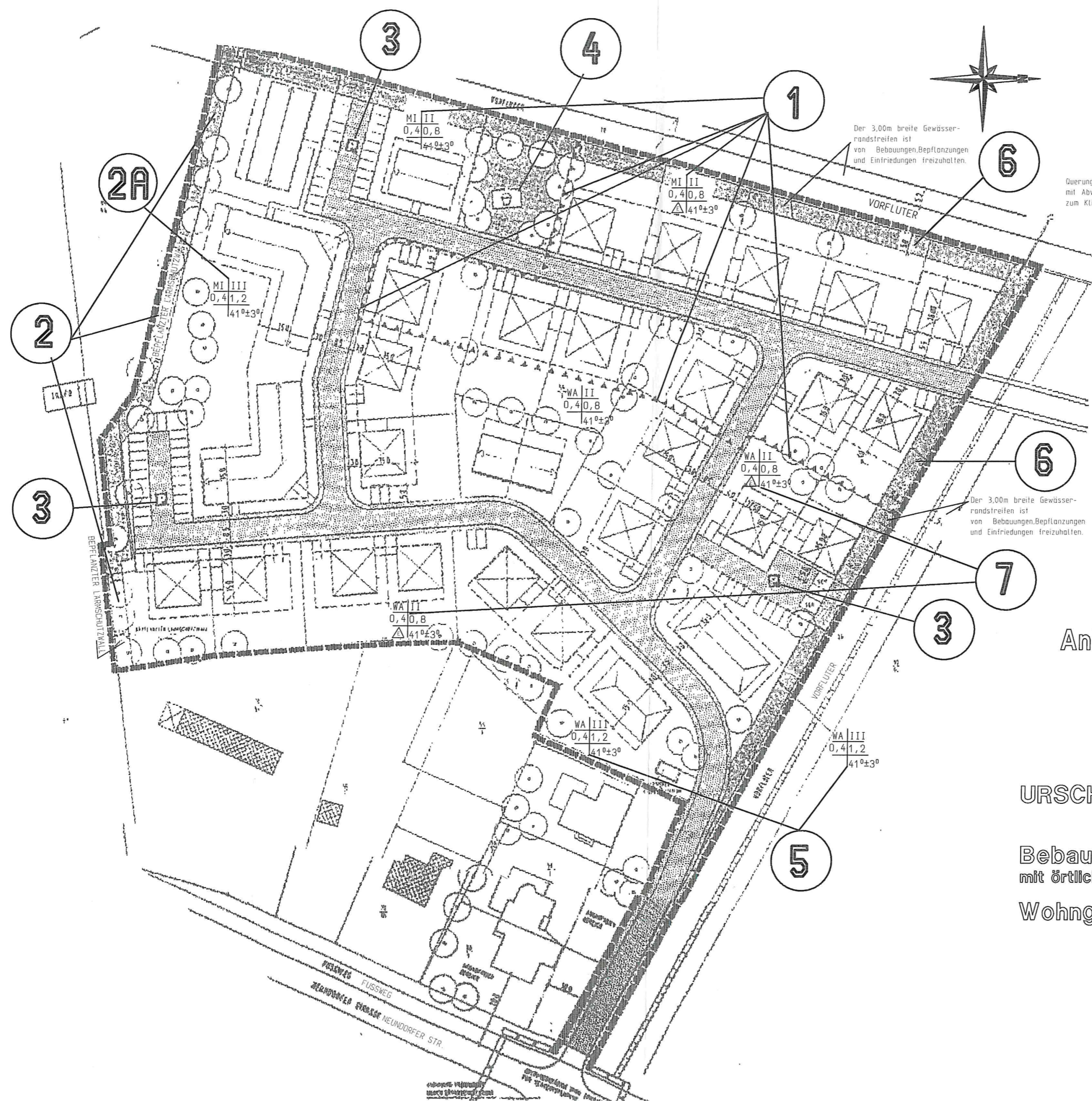
*Joachim Hoffmann*  
Architekt



Bei der Ingenieurkammer  
Freiwilliges Mitglied  
Sachsen-Anhalt  
0266  
Hochbau berechtigt

*i.v. Gullend*  
Bürgermeister





Der 3,00m breite Gewässer-  
randstreifen ist  
von Bebauungen, Bepflanzungen  
und Einfriedungen freizuhalten.

Querung des Vorfluters  
mit Abwasserleitung  
zum Klärwerk

Der 3,00m breite Gewässer-  
randstreifen ist  
von Bebauungen, Bepflanzungen  
und Einfriedungen freizuhalten.

# Anlage zur Begründung

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr.21/92  
mit örtlichen Bauvorschriften

Wohnggebiet Neundorfer Str.  
STASSFURT

M. 1:1000

gezeichnet

Löderburg, d. 12.03.2009

BAU-INGENIEURBURD Berdun... Leitung  
DIPL.-ING. (FH) ERNST TOMIS...  
Gönsefurther Straße 27b...  
Telefon 039265/9058

