

Stadt Staßfurt
Ortsteil Löderburg

Landkreis Aschersleben - Staßfurt

Bebauungsplan

Nr. 6/98

Wohnbebauung „Thiestraße“

Urschrift

Planungsunterlage

Bebauungsplan 6/98

Wohnbebauung „Thiestraße“

**in der Stadt Staßfurt
Ortsteil Löderburg**

Bundesland

Sachsen- Anhalt

Landkreis

Aschersleben - Staßfurt

Auftraggeber

Herr Michael Neubauer, Löderburg

**Stadt Staßfurt ,Ortsteil Löderburg
Landkreis Aschersleben - Staßfurt
Land Sachsen - Anhalt**

Bebauungsplan - 6/98

Wohnbebauung „Thiestraße“

- 1. Planzeichnung
Teil A und B**
- 2. Begründung zum B - Plan**
- 3. Stellungnahmen**

2. Begründung

zum B - Plan Nr. 6/98 in der Stadt Staßfurt ,Ortsteil Löderburg

Inhaltsverzeichnis:

- 2.1. Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben
 - 2.1.1. Vorbemerkungen
 - 2.1.2. Geltungsbereich
- 2.2. Plananlaß / Zielsetzung
 - 2.2.1. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 2.3. Erschließung
 - 2.3.1. Planinhalt/Begründung
 - 2.3.2. Verkehrsflächen
 - 2.3.2.1. Straßenverkehrs- und Wegeflächen
 - 2.3.2.2. Park- und Stellplatzflächen
- 2.4. Ver- und Entsorgung
 - 2.4.1. Brandschutz
 - 2.4.2. Fernmeldetechnische Versorgung
- 2.5. Landschaftspflege und Grünordnung
- 2.6. Spielplatz
- 2.7. Immissionsschutz
 - 2.7.1. Windkraftanlagen
 - 2.7.2. Beeinträchtigung durch den Verkehrsflugplatz
 - 2.7.3. Bergbau, Geologie

2.1. Allgemeine Erläuterung zum Vorhaben

2.1.1. Vorbemerkung

Der Ortsteil Löderburg gehört zur Stadt Staßfurt im Landkreis Aschersleben-Staßfurt.

Die Gemarkung liegt in der Magdeburger Börde, zwischen Harz im Süden und Havel im Westen und dem Urstromtal der Elbe im Nordosten. Durch den Ortsteil fließt die Bode.

Als vorrangig ländlich strukturierter Raum übernimmt der Ortsteil die Funktionen als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, des Wohnens und der naturnahen Erholung.

Der Ortsteil Löderburg liegt in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Das Oberzentrum Magdeburg ist etwa 25 km entfernt, das Mittelzentrum Staßfurt etwa 3 km.

Im Ortsteil Löderburg leben heute ca. 4.000 Menschen. Da sich die überwiegende Zahl der Arbeitsstellen in der nahegelegenen Stadt Staßfurt befinden, hat sich der Ortsteil als Wohnstandort entwickelt.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Thiestraße“ wurde im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Löderburg aufgestellt.

Bezeichnung	: Wohngebiet „Thiestraße“		
Standort	: Stadt:	Staßfurt ,Ortsteil Löderburg	
	Landkreis:	Aschersleben-Staßfurt	
	Regierungsbezirk:	Magdeburg	
	Land:	Sachsen-Anhalt	
Gemarkung	: Löderburg		
	Flur 5, Flurstück 1/13		
	Flur 3, Flurstück 380/1		
	Teilflächen aus Flur 3, Flurstück 401		
Fläche	: ca. 4218 m ²		
Straßenanschluß	: Thiestraße		
Planträger	: Michael Neubauer		
	39443 Löderburg, Thiestr. 38		
Planungsbüro	: Bauingenieurbüro Tomischka		
	Gänsefurther Straße 27a, 39446 Löderburg		

2.1.2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B - Planes nach § 9 Abs. 7 BauGB umfaßt ein Gebiet, das begrenzt wird:

- im Norden durch : Flurstück 12/2 aus Flur 5
- im Osten durch : Flurstück 379 aus Flur 3
- im Süden durch : Flurstück 1/10 aus Flur 5
Flurstück 957/2 aus Flur 5
- im Westen durch : Flurstück 1569/2 aus Flur 5
Flurstück 589/1 aus Flur 5
Flurstück 493/1 aus Flur 5
Flurstück 12/3 aus Flur 5
Flurstück 12/1 aus Flur 5

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Darstellung außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

2.2. Plananlaß / Zielsetzung

2.2.1. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem Ortsteil die Möglichkeit der Eigenentwicklung zu geben.

Aufgrund des vorhandenen allgemeinen Wohnraumbedarfs ist die Notwendigkeit der Aufschließung neuer Wohnbauflächen am Standort Löderburg von Bedeutung.

Da eine Ausweisung von Baulandflächen im Ortsteil Löderburg durch den Bodeverlauf westlich und dem angrenzenden Senkungsbereich vom Kohlebergbau östlich kaum noch möglich ist, wird von der Stadt Staßfurt angestrebt, innerhalb des Ortsteiles und in bestimmten Randbereichen, Möglichkeiten der Wohnbebauung zu schaffen.

Da bereits für das Wohngebiet „Friedrich – Wolf - Siedlung“ im Ortsteil Löderburg ca. 95% der Grundstücke vergeben wurden sind, ist eine weitere Erschließung eines neuen Wohngebietes zu vertreten.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Ortslage unmittelbar am Ortsausgang. Östlich grenzt das Baugebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich und westlich an eine vorhandene Wohnbebauung.

Durch die zweiseitige, längliche Bebauung der Thiestraße würde das geplante Wohngebiet ca. 4 - 5 Grundstücke eine Abrundung zum Ortsausgang bilden. Die Erschließung des Wohngebietes wird je nach Bedarf in Bauabschnitten erfolgen.

2.3. Erschließung

2.3.1. Planinhalt/Begründung

- Baugebiet

Das Baugebiet ist eine Ortsabrundung der Ortslage nach Norden. Da hier dem Bestand nach überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist, und die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen, ist die Erweiterung dieser Nutzung, d.h., die Ausweisung eines neuen Wohngebietes möglich. Die einfache F-Planänderung wird eingeleitet.

Aufgrund der besonderen Art der baulichen Nutzung wird das vorliegende Baugebiet als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ausgewiesen.

Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in WA I, direkt an der Thiestraße und in WA II im hinteren Teil der vorhandenen Bebauung. Die unterschiedliche Nutzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen umgebenden Bebauung. Daraus resultiert die Festlegung einer offenen, eingeschossigen bzw. an der Thiestraße zweigeschossigen Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Über die Festlegung der Geschoßflächenzahl von 0,4+0,8 und einer Grundflächenzahl von 0,4 wird einer allzu starken Versiegelung des Bodens entgegengewirkt.

2.3.2. Verkehrsflächen

2.3.2.1. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird nördlich über einen auszubauenden Feldweg, Flurstücksnummer 401, Flur 3, an die Thiestraße angeschlossen.

Auf ausreichende Sichtdreiecke von mindestens 30 x 3 m für die nördlich des Denkmals mündende Erschließungsstraße ist Wert zu legen. Ebenso zu beachten für die Einmündung im geplanten Geltungsbereich.

Die noch zu bildenden Grundstücke sind dann über den ausgebauten Feldweg zu erreichen.

Bei der Gestaltung der Straße sind die Vorschriften und Empfehlungen der AE (Empfehlungen für die Anlegen von Erschließungsstraßen 1985) zugrunde gelegt.

Die Erschließung für das Wohngebiet, mit den Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über einen 3,5 m breiten Streifen direkt von der Thiestraße, der mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten ist.

Die Gehrechte sind für die Anwohner aus dem WA II vorgesehen. (Zugang zum zentralen Müllabstellplatz an der Thiestr).

2.3.2.2. Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Staßfurt.

Bei der Müllentsorgung ist zu beachten, daß die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr die Grundstücke direkt nicht anfahren können. Die Anwohner müssen ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen dort bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße durch die Anwohner wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Vorgesehen ist ein zentraler Müllabstellplatz direkt an der Thiestraße, im Bereich des Zuganges zum Wohngebiet.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze in der Thiestraße für Wasser, Gas und elektrische Energie vorgesehen.

Der Ortsteil Löderburg verfügt über ein Abwasserentsorgungssystem (Mischwasser), was ebenfalls in der Thiestraße vorhanden ist.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser sollte, soweit möglich, direkt dem Boden zugeführt oder in Zisternen aufgefangen werden.

Das anfallende Regenwasser der Straßen und Wege wird seitlich abgeleitet.

Das anfallende Abwasser wird in das vorh. Abwassernetz der Thiestraße eingeleitet.

2.4.1. Brandschutz

Für das geplante Wohngebiet ist von der Thiestraße aus, im Zuge der Verlegung der Wasserleitung, ein Löschwasserhydrant im Zugangsbereich zum Wohngebiet anzuordnen.

Für das gesamte Wohngebiet ist ein Löschwasserbedarf von mind. 1600 l/min.

= 96 m³ /h für eine Löschzeit von 2 Std. zu dimensionieren.

Löschbereich - alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von max. 300 m je möglichem Brandobjekt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aschersleben-Staßfurt herzustellen.

2.4.2. Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Wohngebietes wird über das Fernmeldenetz des Ortsteiles Löderburg gewährleistet.

2.5. Landschaftspflege und Grünordnung

Das Baugebiet wird den zukünftigen Ortsrand von Löderburg bilden. Auf die Einbindung in die umgebende Landschaft und die zukünftige Ortsansicht muß deshalb besonderer Wert gelegt werden. Hierbei spielt insbesondere das Wechselspiel zwischen Ort, Ortsrand und landwirtschaftlichem Umfeld eine große Rolle.

Es ist außerdem davon auszugehen, daß private Hausgärten das Erscheinungsbild des Gebietes bestimmen werden.

Die Flächen des Plangebietes liegen seit längerer Zeit brach. Früher wurden die Flächen als Hausgärten genutzt. Größere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorgesehenen Pflanzbindungen würden sich somit positiv im Vergleich zum derzeitigen Zustand durch den zunehmenden Anteil an Vegetation speziell auf Fauna und Kleinklima anpassen.

Die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt halten sich in geringem Umfang. Die Versickerung kann auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Es wird empfohlen, die Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Rasenmoor, Schotterrasen oder Mineralgemisch möglichst gering zu halten.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet gem. § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Nach den Vorgaben des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) sowie des § 11 NatSchG LSA ist der Eingriff auszugleichen.

Grundlage für diesen Ausgleich bildet neben der zu erwartenden Versiegelung der Grundfläche die derzeitige Nutzung und damit die ökologische Bedeutung des Plangebietes.

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahlen und der festgelegten Grünfläche ist von einem relativ geringen Versiegelungsgrad auszugehen. Hinzukommt, daß erfahrungsgemäß eine Bodenversiegelung von 40 % in Wohngebieten nicht erreicht wird. Die vorgegebene Grundflächenzahl soll lediglich auch bei kleinen Baugrundstücken einen ausreichenden Gestaltungsspielraum ermöglichen.

Aus den vorgenannten Bedingungen ist zu ersehen, daß durch die Festlegung zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken, positive Auswirkung auf den ökologischen Nutzen im Vergleich zum derzeitigen Zustand resultieren werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auch durch die Entstehung privater Hausgärten und die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen eine Zunahme an Vegetation und Artenvielfalt den positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima verstärkt, so daß die negativen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung größtenteils kompensiert werden. Eine Vorschlagsliste für heimische Laubgehölze befindet sich auf der Planzeichzeichnung unter Hinweise. Die Randeingrünungen und Bepflanzungen der festgesetzten Grünflächen sollten aus ökologischer Sicht dreireihig ausgeführt werden. Die Bepflanzungen der Flächen sollten nach Fertigstellung der Erschließung vorgenommen werden. Im privaten Bereich sind die Bepflanzungen eine Pflanzperiode nach dem Bezug des jeweiligen Wohnhauses durchzuführen. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann somit ausgeglichen werden.

2.6. Spielplatz

Die Ausweisung eines Spielplatzes ist nicht vorgesehen. Durch die gewählte Art der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.

2.7. Immissionsschutz

2.7.1. Windkraftanlagen

Es wird darauf hingewiesen, daß in einem Abstand von ca. 500 m in östlicher Richtung vom Planungsgebiet zwei Windkraftanlagen betrieben werden. Eine mögliche Beeinträchtigung für das Wohngebiet ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

2.7.2. Beeinträchtigung durch den Verkehrsflugplatz

Das Plangebiet liegt in ca. 9 km Entfernung vom Flugplatzbezugspunkt des Harz-Börde-Flughafens Cochstedt/Schneidlingen im Bereich des Bauschutzbereiches im Anflugsektor für die Landerichtung 260°. Die im Bauschutzbereich festgelegten zulässigen Bauhöhen werden durch die geplante Bebauung von Einfamilienhäusern nicht erreicht.

Das Plangebiet liegt ca. 1,8 km von der geplanten Einflugschneise entfernt. Auf eine mögliche Lärmbelastigung aus dem Betrieb des Harz-Börde-Flughafens Cochstedt/Schneidlingen wird hingewiesen.

2.7.3. Bergbau, Geologie

Bergbau

Das Plangebiet liegt östlich an dem stillgelegten Braunkohletiefbau.

Die im Plangebiet befindlichen unterirdischen Streckenabschnitte wurden verwahrt.

Die eingebrachte Versatzmenge insgesamt war größer als das vorhandene theoretische Hohlraumvolumen. Damit wurde bereits ausgesagt, daß weitere Teile des Versatzes in Bereiche geflossen sind, die für eine Verwahrung nicht vorgesehen waren. Dies bedeutet, daß keine eindeutige Aussage über die Verwahrung, insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes, gemacht werden kann.

Vor Baubeginn ist somit im nördlichen Teil eine Erkundungsbohrung erforderlich. Sollte der Versatz nicht abgewandert sein, ist ein Bruchgeschehen auszuschließen.

Als Auswirkung des Bergbaues wären dann nur noch leichte Senkungen möglich. Im Plangebiet, Bereich Thiestraße zwischen Nr. 37 u. 38, wurde nicht unterfahren. Somit können hier nachhaltige Auswirkungen vom Bergbau ausgeschlossen werden.

Geologie

Im Planungsgebiet ist mit folgenden Untergrundverhältnissen zu rechnen.

Unter einer 1,0 - 2,0 m mächtigen Lößlehmschicht stehen pleitozäne Lockergesteine, Kies, Geschiebelehm) mit über 10,0 m Sichtstärke an.

Mit Einfluß von Grundwasser muß zwischen 3,0 m (Südosten) und tiefer 5,0 m (Norden) unter Gelände gerechnet werden. Durch Wasserhaltungsmaßnahmen ist der Grundwasserstand anthropogen verändert. Bei einer Fließrichtung nach Südwest ist außerdem von z.T. geogen versalzenerm Grundwasser auszugehen (Betonaggressivität).

Bei oberflächennah anstehenden wasserstauenden Schichten (Geschiebelehm) ist Staunässebildung möglich.

Staßfurt, den 15.12.2003

Unterschriften:


Bau-Ingenieurbüro
Dipl. Bauing. (FH) Ernst Tomischke
Architekt
Gänsefurter Str. 27a, 39446 Löderburg
Tel. 039265/9058 Fax: 9059



Bürgermeister
Stadt Staßfurt
Der Bürgermeister
Hohenexlebener Str. 12
39418 Staßfurt