

Begründung

zum

Vereinfachten Bebauungsplan

Wohnbebauung

Friedensstraße Mitte

Steißfurt

Urschrift

0. Allgemeine Erläuterungen

Bezeichnung: Wohnbebauung Friedensstraße Mitte,
Staßfurt

Standort: Stadt Staßfurt
Landkreis Aschersleben-Staßfurt
Land Sachsen-Anhalt

Gemarkung: Staßfurt

Flur: 9

Planträger: Eheleute Völks
Straße der Solidarität 51
39418 Staßfurt

Planungsbüro: Ingenieurbüro
Invest-Projekt GmbH Westeregeln

1. Grundlagen

1.1. Gesetzliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986
(BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
(BGBl. I, S. 466)
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
(BauGB-MaßnahmenG) vom 28. 04. 1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990
(BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
(BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. 12. 1990
(BGBl. I, S. 58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. 06. 1994

1.2. Planunterlage

Als Planunterlage wurde der Katasterplan und der Flächennutzungsplan verwendet.

1.3. Rechtsverhältnisse

Im beschlossenen und genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt ist die Fläche als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Das für die Umsetzung des B-Planes benötigte Grundstück befindet sich in der Verfügung der Familie Völks. Zum Zwecke der Erschließung wurde ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 6 BauGB - MaßnahmeG zwischen der Familie Völks und der Stadt Staßfurt aufgestellt.

1.4. Erfordernis Planaufstellung

In der Stadt Staßfurt besteht ein Bedarf an Standorten für den Wohnungseigenheimbau, der durch vorhandene Einzelstandorte nicht abgedeckt werden kann.

Die Aktion der Deutschen Bank in Staßfurt hat die Familie Völks dazu ermuntert, ihr Grundstück mit einer Fläche von 4.765 m² für die offene Wohnbebauung zu beplanen und dazu - in Vorabstimmung mit der Stadtverwaltung Staßfurt - einen einfachen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen auszuarbeiten, um zu einer effektiven Ausnutzung von Baulandreserven beizutragen.

Der Baubereich beschränkt sich in diesem Bebauungsgebiet nicht nur auf die Errichtung von Wohnbauflächen, sondern umfaßt größere Flächen für den Erhalt des Grünlandstandortes.

Das Planziel ist, eine offene transparente Struktur zu erhalten, um in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung eine Einheit herzustellen, um administrativ nicht zu stark in die Bebauung einzugreifen.

Die Bestimmungen des § 34 BauGB kommen zur Anwendung.

Das geplante Wohngebiet liegt am Rande des Ortskernes der Stadt Staßfurt sowie am Rande des Bergschadensgebietes der Kali- und Steinsalzschantanlagen an der SW-Flanke des Staßfurter Sattels. Entsprechend der Stellungnahme des Bergamtes Staßfurt ist eine Bruchgefährdung hier auszuschließen. Die Oberflächensenkungen gehen gegen Null.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des F-Planes der Stadt Staßfurt, in welchem dieses Gebiet als "Wohnbaufläche" ausgewiesen ist. Tatsächlich vorhanden ist Wohn- sowie Kleingartennutzung.

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück 185; Flur 9 mit einer Größe von 4.765 m².

Die geplante Bebauung ist an Hand des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt abgeleitet und entwickelt worden. Der Bebauungsplan stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes weitgehend überein.

Die Zufahrt in das Wohngebiet erfolgt von der Friedensstraße. Am geplanten Wohngebiet grenzt zur Friedensstraße hin ein alter Baumbestand, der erhalten wird.

Der Stadtrat Staßfurt hat in seiner Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (Besluß Nr. 266 (21) II/96 vom 25.01.1996).

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit der Begründung erfolgt in der Zeit vom _____ bis _____

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom _____ bis _____ in der Stadtverwaltung Staßfurt aus.

1.5. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima sollen berücksichtigt werden.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüberhinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan wird aufgestellt, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.6. Ziel des Bebauungsplanes

Die vorgesehenen Fläche wird zeitweise als Garten genutzt.

Die steigende Nachfrage nach Wohnland in Staßfurt fordert den Handlungsbedarf der Stadt.

Die Parzellierung mit gestalterischer Festsetzung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Abstandsflächen erfolgt gemäß Bauordnung vom 20. Juli 1990.

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

Im geplanten Planungsbereich sind zur Zeit keine Wohneinheiten vorhanden. Neu geplant sind 3 Einzelhäuser und ein Doppelhaus. Da die Grundstücke für das Doppelhaus sehr groß sind, könnten auch Einzelstandorte in Betracht gezogen werden.

Kindergarten, Schulen und soziale Einrichtungen stehen im angrenzenden Wohngebiet "Am Tierpark" zur Verfügung.

Die Größe der Grundstücke differenziert zwischen 1.600 m² und 590 m².

Entsprechend der Grundstückslage und Hausvarianten erfolgt die Anordnung mit Giebel oder Längsseiten zur Straße.

Die Bebauung der Grundstücke erfolgt eingeschossig mit oder ohne ausgebautem Dachgeschoß.

2. Inhalt und Begründung des Bebauungsplanes

Die Festsetzung des Vorhabens wird wie folgt begründet:

2.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist geplant, auf der Fläche 3 Eigenheime und 1 Doppelhaus (eventl. 5 Eigenheime) zu bauen.

Das gesamte Bebauungsgebiet ist als WR- reines Wohngebiet ausgewiesen.

Anzahl der Vollgeschoße	: 1 als Höchstmaß
Traufhöhe	: 4,45 m ü. OK. Planstraße als Höchstmaß
Höhe Fußboden EG.	: 0,50 m ü. OK. Planstraße als Mindestmaß

2.2. Bauweise

In dem Wohngebiet ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgelegt. Es sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu bauen.

2.3. Verkehrstechnische Erschließung und Verkehrsflächen

Fahrverkehr/Straßenbau

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt über die Friedensstraße.

Eine neu anzulegende Stichstraße ermöglicht die Zufahrt zu den zentral gelegenen geplanten Grundstücken. Sie wird mit Öko-Drain-Pflaster gepflastert, um die natürliche Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung des Brandschutzes wird die Fahrbahnbreite 3,50 m breit, mit Wendehammer, ausgeführt.

Zum Zwecke der Erschließung forderte die Stadt den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 6 BauGB - Maßnahmen G vom 28. 04. 1993 (BGBl. I S. 622). Diese Stichstraße wird als kombinierte Fußgänger-, Rad- und Fahrstraße errichtet.

In dieser Stichstraße werden alle Medienträger zur Ver- und Entsorgung einschl. Straßenbeleuchtung vorgesehen.

2.4. Geologische Verhältnisse und Bergbau

Das Bebauungsgebiet liegt am südlichen Rad des Ortskernes von Staßfurt. Regionalgeologisch befindet sich das Baugebiet südlich der Magdeburger Börde, an der SW-Flanke des Staßfurter Sattels.

Entsprechend einer Stellungnahme des Bergamtes Staßfurt ist eine Bruchgefährdung in diesem Gebiet auszuschließen. Die Oberflächensenkungen gehen gegen Null.

Eine geologische Untersuchung ergab nachfolgend aufgeführte Ergebnisse:

Die durchgeführte Baugrunduntersuchung vermittelt im Zusammenhang mit der Arbeitsunterlage ein ausreichend genaues Bild der anstehenden geologischen Bedingungen. Für das geplante Baugebiet kann von relativ gleichbleibenden geologischen Verhältnissen ausgegangen werden. Es läßt sich folgendes vereinfachtes Schichtmodell aufstellen:

- bis 0,60 m mächtiger humoser Oberboden aus meist schluffigem humosem Ton;
- es folgt bis zu einer Teufe von etwa 1,60 m unter Gelände leichtplastischer Schluff (Schwemmlöß) und
- mehr oder weniger bindige Sande und Kiese (Flußschotter) bilden das Liegende der aufgeschlossenen Schichten.

Eingeleitet wird die geologische Abfolge von holozänen Bildungen in Form von humosem Oberboden. Das Liegende der aufgeschlossenen Schichtenfolge bilden quartäre Sande und Kiese, welche von Schwemmlößbildungen überlagert werden. Der tiefere Untergrund des Baugebietes setzt sich aus Verwitterungsprodukten der anstehenden Feststeine zusammen. Diese wurden aber aufgrund der erforderlichen/vereinbarten Aufschlußtiefe nicht erbohrt.

Aus morphologischer Sicht ist das Gebiet weiträumig als relativ eben einzustufen. Die HN-Höhe im relevanten Geländeabschnitt befindet sich auf einem Niveau von ca. + 67 m.

Während der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in allen Aufschlüssen nachgewiesen. Im einzelnen sind die erkundeten Wasserstände den Bohrprofilen zu entnehmen. Im gesamten Areal ist von einem Wasserstand zum Zeitpunkt der Erkundung von ca. 1,50 m unter Geländeoberkante auszugehen. Dieser Wert entspricht auch den Aussagen in der Arbeitsunterlage. Als generelle Grundwasserfließrichtung wird in der Arbeitsunterlage SÜD - NORD angegeben.

Die im Baugrundgutachten gegebenen Gründungsempfehlungen sollten bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben Anwendung finden.

2.5. Grünflächen

Vorgärten

Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen.

Diese Vorgartenflächen sind, mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten, gärtnerisch anzulegen.

Auf allen Grundstücken sind je 100 m² befestigter Grundstücksfläche jeweils 2 einheimische Laubbäume und 10 Sträucher zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu schützen.

2.6. Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasser

Im Zuge der Realisierung der Gesamtortsentwässerung wird der genannte Bereich mit vorbereitet. Eine vorübergehende Entsorgung für die Grundstücke 2 - 5 erfolgt über eine gemeinsame Kleinkläranlage in erforderlicher Bemessung, deren Überlauf in den Vorfluter Z.035 bg. mündet. Die Errichtung dieser Kleinkläranlage ist im Grundstück 1 als Übergangslösung bis zur Errichtung der Gemeinschaftskläranlage bei Hohenerleben sowie deren Erschließung geplant, um dann einen nahtlosen Übergang zum Anschluß an den öffentlichen Sammler zu ermöglichen. Das Grundstück 1 erhält eine eigene Kleinkläranlage deren Überlauf auf dem Grundstück versicken soll.

Laut Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalts erfolgte eine Baugrunduntersuchung, die Aufschluß über die zu erwartenden Untergrundverhältnisse gibt. Das Geologische Landesamt geht davon aus, daß die Grundwasserverhältnisse zwischen 1,00 m bis 2,00 m unter Gelände liegen. Ziel wird es sein, die Regenwasserversickerung bis zum Abwasseranschluß an das öffentliche Netz zu dulden. Danach erfolgt, wie bereits dargelegt, das Auffangen des Regenwassers in der nicht mehr genutzten Kleinkläranlage mit Überlauf in das geplante Biotop auf dem Grundstück 1.

Elektroenergie

Eine Versorgung der Wohnhäuser mit elektrischer Energie ist nach einer Erweiterung des Ortsnetzes möglich.

Die Straßenbeleuchtung wird durch freistehende Straßenleuchten realisiert.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100, die in der Friedensstraße liegt. Unmittelbar an der geplanten Stichstraße befindet sich ein Hydrant. Dieser kann für die Feuerlöschwasserbereitstellung genutzt werden. Damit ist die Brandbekämpfung gesichert.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung kann über eine öffentliche Gasversorgung erfolgen, da neben dieser geplanten Wohnbebauung weitere Interessenten in diesem Bereich vorhanden sind.

TELEKOM

Das Gebiet Friedensstraße wird demnächst im Zuge der Ortsverkabelung mit erschlossen. Für den Ausbau des Fernmeldenetzes im geplanten Wohngebiet ist eine 6-monatige Anmeldung vor Baubeginn notwendig.

Müllentsorgung

Die Entsorgung ist unproblematisch und läuft über das beschlossene Müllentsorgungskonzept der Stadt ab. Für die Müll- und Wertstoffsammlung ist ein Behältersatz an der Friedensstraße (auf Grundstück 1) eingeplant, so daß ein Rückwärtshaken der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

2.7. Sozialmaßnahmen

Flächen für Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung sind in diesem Plangebiet nicht vorgesehen.

2.8. Sonstiges

Die bei der Baumaßnahme anfallenden unbelasteten Bauabfälle sind einer im Landkreis zugelassenen Abfallentsorgungs-/Verwertungsanlage zuzuführen.

Nach Prüfung aller gegenwärtig vorhandenen Unterlagen sind Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen hier nicht bekannt.

Die entsprechend DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthaltenen Planungsrichtpegel sind zu berücksichtigen.

Von Seiten des Hoch- und Tiefbauamtes - Straßenbauverwaltung - des Landkreises Aschersleben-Staßfurt wird eine Baulast nicht berührt.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1. Bodenordnende Maßnahmen

Das Flurstück 185 gehört zur Flur 9.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Familie Völks.

Die Vermessung und Parzellierung erfolgt nach Bestätigung des B-Planes.

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen im Sinne des Denkmalschutzes.

3.2. Flächenbilanz

Flächenart	in m ²	in %
Gesamtfläche	4.765	100,0
davon		
Grundstücksfläche	ca. 4.332	90,9
Straßen und Wege	ca. 433	9,1