

A N H A N G 1

Auswahl heimischer, standortgerechter Laubgehölze für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 25 BauGB

Heimische, standortgerechte Sträucher:

- Haselnuß	Corylus avellana
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Schlehe	Prunus spinosa
- Heckenrose	Rosa canina
- Brombeere	Rubus fruticosus
- Hartriegel	Cornus sanguinea

Mittelhohe, heimische, standortgerechte Bäume:

- Hainbuche	Carpinus betulus
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Salweide	Salix caprea
- Feldahorn	Acer campestre
- Feldulme	Ulmus minor
- Traubenkirsche	Prunus padus

Hochwüchsige, heimische, standortgerechte Bäume:

- Winterlinde	Tilia cordata
- Bergahorn	Acer pseudoplatanus
- Stieleiche	Quercus robur
- Esche	Fraxinus excelsior

Erschließungskonzept für das Plangebiet
Bebauungsplan Nr. 01/90

"Wohngebiet E.-Weinert-Straße"
der Stadt Staßfurt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangswerte für Erschließungsplanung	2
1.1. Allgemeines	2
1.2. Vorhandene Situation im Baugebiet	2
1.3. Nutzungsansprüche und Erschließungsvorgaben	3
2. Erschließungsplanung	6
2.1. Verkehrsanlagen im Wohngebiet	6
2.2. Ver- und Entsorgung	10
3. Städtebauliche Festlegung	12
4. Immissionen und Altlasten	13
4.1. Verkehr	13
4.2. Gewerbe	14
4.3. Altlasten	14
5. Grünplanung	14
5.1. Allgemeines	14
5.2. Schutzpflanzungen	14
5.3. Privates Wohngrün	15
5.4. Öffentliche Grünflächen	15
6. Besondere Maßnahmen	15
7. Kostenschätzung	16
7.1. Verkehrsanlagen	16
7.2. Ver- und Entsorgung	24
7.3. Straßenbeleuchtung	25
7.4. Grünplanung	26
7.5. Besondere Maßnahmen	26
7.6. Gesamtkosten	27

Bearbeiter :	K.-D. Rienäcker
Erläuterungen :	27 Seiten
Zeichnung :	Lageplan M 1:2.000
Bearbeitungsstand :	04.09.1993

1. Ausgangswerte für die Erschließungsplanung

1.1. Allgemeines

Das o.g. Wohngebiet stellt eine Stadtrandlage dar, wobei im angrenzenden Wohnbereich Einfamilienhausgebiete vorherrschen. Diese Baugebiete sind verkehrlich mit Anliegerstraßen ausgeführt, wodurch beengte Straßenräume vorhanden sind.

Die Nutzungsansprüche an den Straßenkörper des neuen Baugebietes legen das Entwurfsprinzip fest. Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die vorhandenen und zukünftigen Netze im und außerhalb des Plangebietes zu entwickeln sein. Grundsätzlich sind hinsichtlich o.g. Problematik für das Plangebiet folgende Aussagen zur vorhandenen Situation, der späteren Nutzung und den Entwurfskriterien zu nennen:

1.2. Vorhandene Situation im Baugebiet

a) Das Plangebiet wird durch den Vorfluter "Lieth" (Gewässerklasse) in der nörd-östlichen Baugebietshälfte angeschnitten und kann somit für die Oberflächenentwässerung des Baugebietes genutzt werden.
Die "Lieth" ist im Bereich des Baugebietes nicht kanalisiert.

b) Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt an der südlichen Plangebietsgrenze vom Ortskern über die Bernburger Straße und die Straße "An der Lieth".

Nördlich und westlich münden die Anliegerstraßen E.-Weinert-Straße und Heim-Weg in das Baugebiet.
Diese Straßenkörper sind mit einer Breite von ca. 5 m nicht als Anliegerstraße mit Durchgangsverkehr geeignet.

c) Ver- und entsorgungsseitig wird das Plangebiet zur Zeit von:

- 2 Trinkwasserleitungen (DN 400 und DN 225) in nord-südlicher Richtung gequert. Der nördliche Anbindepunkt befindet sich in der Nähe der E.-Weinert-Straße.
- Eine 15 kV Mittelspannungsleitung quert das Baugebiet in der Höhe des Heim-Weges von West nach Ost.
- An der südlichen Baugebietsgrenze verlaufen im Bereich der Straße "An der Lieth" eine Hochdruckgasleitung sowie fernmeldetechnische Trassen.

- d) Ein vorhandenes Baugrundgutachten vom 12.08.1991 (Schleicher und Partner) weist für das Baugebiet folgende Angaben aus:
- Geländehöhen zwischen 65,67 m NN und 71,55 m NN
 - Grundwasserspiegel zwischen + 62,99 m NN und 64,53 m NN
 - Bodenklassen:
 - Oberboden Bodenklasse 1-3 - humoser Sand,
Mächtigkeit 0,2 m - 1,55 m
 - nachfolgende Schicht Bodenklasse 4-5, Schluff und Löß
Mächtigkeit 0,45 m - 1,10 m
 - nachfolgende Schicht Bodenklasse 4, Kiessand
Mächtigkeit bis Bohrsohle
 - Baugrundqualität: gut, Austausch nicht tragfähiger und gering durchlässiger Bodenarten
 - Keine Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, auf Grund der vorhandenen Schluffschicht ist mit Schichtenwässern im tiefergelegenen Baugebiet zu rechnen.

1.3. Nutzungsansprüche und Erschließungsvorgaben

Die Erschließungsanlagen des Baugebietes werden durch die Nutzungsansprüche an Straßenräume und die städtebauliche Struktur maßgebend beeinflusst.

Die Nutzungsansprüche werden unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit, des Verkehrsablaufes, der Straßenraumgestaltung, der Wirtschaftlichkeit, der Umweltverträglichkeit, der Ver- und Entsorgung und letztlich durch die Grundstücksnutzung bestimmt.

Folgende Nutzungsansprüche und Erschließungsvorgaben sind für das Baugebiet relevant, wobei der Nutzungsumfang zur Zeit geschätzt wurde. Nicht ausgewiesene Entwurfsvorgaben sind in nachfolgenden Untersuchungen zu spezifizieren:

verkehrliche Funktion

Sammelfunktion und Verbindungsfunktion zu bestehenden Baugebieten für die Verkehrsarten: Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr

Kraftfahrzeugverkehr:

Verkehrsstärke	gering 200 Kfz/h
Durchgangsverkehr	sehr gering 10 %
Anzahl parkender Fahrzeuge	überwiegender Anwohnerverkehr - Mehrgeschosser - groß
	Einfamilienh. - gering
Lieferverkehr	wenig 10 Kfz/d

Radverkehr:

Verkehrsstärke mittel
Durchgangsverkehr gering

Aufenthalt-Fußgänger:

Passantengespräche viele 100 je h
Schaufensterbetrachter einige 40 je h im Bereich
Ladenzentrum

Kinderspiel Alterszusammensetzung 3-6,
6-12 (räumliche Verteilung)

öffentlicher Personennahverkehr Bushaltestelle außerhalb des
Baugebietes an Bernburger-
bzw. Hohenerxlebener Straße

Begrünung Baumbestand
Gartenflächen
unversiegelte Flächen

Ver- und Entsorgung:

Ortsfeste Einrichtungen Trassierung
Abfallerfassung Routen
Fahrzeugart
Häufigkeit

Verkehrssicherheit:

Geschwindigkeit Kfz 30 - 50 km/h
Querverhalten von Fußgängern gering
Aufenthalt im Straßenraum gering, evtl. Spielstraßen

Umweltverträglichkeit:

Lärmbelastung gering,
zentrale Parkflächen - mäßig
Abgasbelastung gering

Straßenraumgestaltung:

Bebauungsform 1 1/2-geschossig Einfamilien-
hausgebiete
2 1/2 - 3 1/2-geschossig
Mehrwohnhäuser

straßenräumliche Situation:

Verhältnis Straßenraumbreite/ Gebäudehöhe (Traufe)	2:1
Querschnittsaufteilung	gemäß EAE 85 Gehweg, Park-Grünfläche, Fahrbereich, Gehweg, Vorgarten
Straßenraumcharakter	Gasse, Straße
Historische Kontinuität	Fassadengestaltung Oberflächenbefestigung privater und öffentlicher Flächen

städtebauliche Funktion

Schaffung von Erlebnis- sowie gebäude- und anlagenbezogenem Freiraum.

Gebietstypen	60 % der Fläche Einfamilien- hausgebiet, ca. 60 WoE/ha 40 % Mehrwohnungsgebiet, ca. 150 - 250 WoE/ha
Erschließung	Grundstückstiefen von 25 - 40 m im Einfamilienhausbereich sowie von 50 bis 100 m im Mehrwohnungs- bau
Versorgungseinrichtungen	Läden des täglichen Bedarfs, Post
Freizeiteinrichtungen	Gaststätten, Kinderspielplätze und Grünflächen als Stätten der Erholung

ökologische Funktion

Festlegungen zum Anteil der vollversiegelten Flächen, Schutz-
pflanzungen und Grünflächenanteil.

2. Erschließungsplanung

2.1. Verkehrsanlagen im Wohngebiet

Problemstellung:

Das Baugebiet (ca. 15 ha) wird als Wohnsiedlung mit geringem Arbeitsstättenanteil betrachtet.

Die Einwohnerzahl wird sich auf ca. 1.500 EW belaufen, davon sind evtl. 50 % Erwerbstätige (750) und 15 % Schüler (225).

Davon verlassen zwischen 7.00 und 8.00 Uhr 450 Erwerbstätige (60 %) und alle Schüler die Wohnung.

Bei 1.500 Einwohnern und einer Belegungsdichte von 3,3 EW/WoE sind ca. 450 WoE für das Baugebiet zu erwarten. Der Stellplatzanteil beträgt beim Verhältnis WoE/PKW = 1:1 = 450 Pkw.

Die geschätzte morgendliche Spitzenstunde beläuft sich somit auf

$$450 \times 0,35 = 158 \text{ Pkw/h.}$$

80 % des Pkw-Aufkommens (126 Pkw) wird über die Straße "An der Liethe" zum Stadtgebiet geführt. Die restlichen 20 % (32 Pkw) fließen über die Heim-Straße ab.

Lösung:

Das Baugebiet wird entsprechend der verkehrlichen Nutzung lt. EAE 85 für Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage gegliedert.

Die Entwurfselemente werden so angeordnet, das eine angemessene Fahrbahnbreite (nach der EAE 85 und RAS-Q) mit Anordnung von Flächen für ruhenden und nichtmotorisierten Verkehr sowie Grünflächen entstehen.

Die weitere **Verkehrsführung** sollte durch zweckmäßige Nutzformen bestimmt werden,

- die eine Abstufung der verkehrlichen Bedeutung ermöglichen und Ihre Gestaltung optimal ermöglichen,
- die Konflikte zwischen den Verkehrsarten gering halten;
- die Grundstücke für alle Verkehrsarten gleichgut zugänglich sind;
- der Zusammenhang zwischen Erschließungsanlage und der Bebauung gewahrt wird;
- daß der Erschließungsaufwand gering gehalten wird;
- die eine gute Orientierung gewährleisten.

Anlage 2 zum B-Plan 01/90

Als Erschließungsform wird ein vermaschtes Netz mit 4 Anbindepunkten an die vorhandenen, äußeren Verkehrswege gewählt, wobei 1 dieser Anbindepunkte die Funktion der Haupteerschließung hat (Straße 1).

Durch Stichstraßen werden einzelne Außenbereiche angeschlossen.

Die Anbindung an die **Heim-Straße** erfolgt an den vorhandenen Straßenkörper.

Die Anbindung **E.-Weinert-Straße** erfolgt aufgrund der Straßenraumbreite von 5,0 m und der Straßenlänge von ca. 420 m nur für Fuß- und Radverkehr, wobei eine Durchfahrtmöglichkeit für Notdienst- und Versorgungsfahrzeuge vorgesehen wird. Somit wird die IST-Situation der Anliegergrundstücke hinsichtlich Verkehrsfrequenz nicht verändert. Für die Kfz-Nutzer der Erich-Weinert-Straße wird eine Wendemöglichkeit im Baugebiet vorgesehen.

Die Anbindung **Querweg zur H.-Heine-Straße** wird für Fuß- und Radverkehr konzipiert, da die nutzbare Breite von ca. 3,0 bis 5,0 m keine Alternative zuläßt und zusätzliche Verkehrsbelastung durch Kfz-Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden sollte. Die Anbindung an die nördliche **Verbindungsstraße Herderweg** wird auf Grund der Garagennutzer der rückwärtigen Heinrich-Heine-Straße erforderlich.

Gestaltung Straßenräume

Es sollten beide Entwurfsprinzipien (Trennungs-/Mischungsprinzip) im Baugebiet angewendet werden.

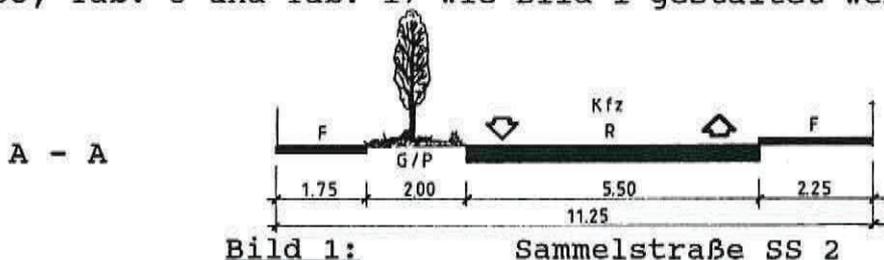
Das Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung und Mischnutzung in den Seitenräumen sollte für die Sammelstraßen Anwendung finden.

Hier wird durch Borde eine baulich abgetrennte Fahrbahn geschaffen.

Fußgänger- und Radverkehr werden außerhalb der Fahrbahn geführt.

Die **Sammelstraßen** sollten öffentliche Stellplätze als Längsaufstellung im Verhältnis 1:2 zu straßenbegleitender Grünfläche aufnehmen, d.h. auf 100 m Straßenlänge bei einseitigen G/P-Flächen ca. 7 Stellplätze.

Der **Straßenraum** sollte für **Sammelstraßen** o.g. Nutzungsansprüche und der Einordnung in Straßenkategorie D IV und den Typ SS 2 lt. EAE 85, Tab. 8 und Tab. 17 wie Bild 1 gestaltet werden:



Die Sammelstraßen sind für den Begegnungsfall Pkw/Pkw konzipiert.

Folgende Straßen werden als Typ SS 2 ausgeführt (s.Lageplan):
 Straße 1 und 2.

Die inneren Erschließungsstraßen werden je nach Wohndichte und den damit verbundenen Nutzungsansprüchen im **Mischungsprinzip** ausgeführt.

Aufgrund der festzulegenden Abstände der Baugrenze von der Straßenkante wird nur ein einseitiger Fußweg geplant. Die gegenüberliegende Straßenseite wird mit einem Grünstreifen versehen.

Die Gliederung in Anliegerstraße Typ AS 3 und AS 4 ist u.a. auch vom zu erwartenden Verkehrsaufkommen abhängig.

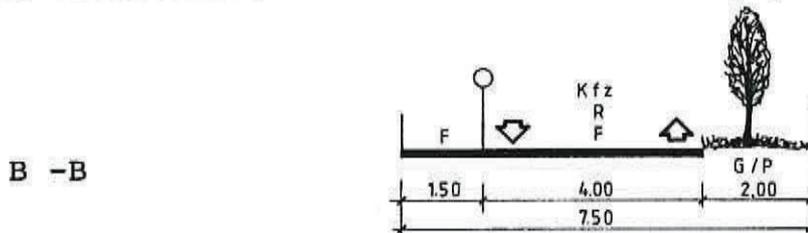


Bild 2: Anliegerstraße AS 3

Folgende Straßen werden als Typ AS 3 ausgeführt:
 Straße 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12 (Straße 12 - 8 m Breite - wird mit einem 5,5 m Fahrstreifen ausgeführt.) Die Straße 7 nimmt den Anliefer- und Besucherverkehr für das Ladenzentrum auf.

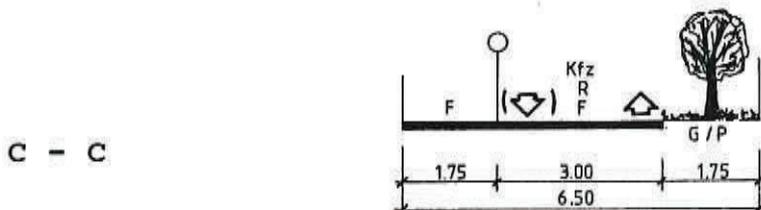


Bild 3: Anliegerstraße AS 4

Die Straße 6, wird als AS 3 mit Richtungsverkehr ausgeführt.

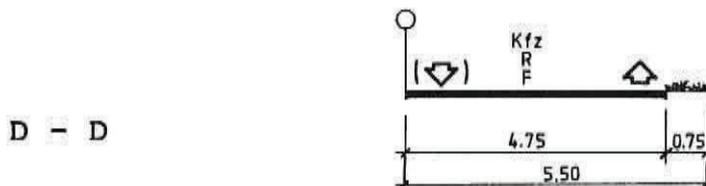


Bild 5: Anliegerweg AW 1

Die Straße 9, 11 wird als AW 1 geplant.

Die ausgewiesenen Trassen für Geh- und Leitungsrechte sind entsprechend ihrer Nutzung gestaltet. Sie haben folgende Breiten und sind zugunsten von

- a) Anliegererschließung (Breite 4,0 m),
- b) Medientrassen, Rad- und Gehweg (Breite 4,0 m)

Die **Linienführung** der Straßen erfolgt so, daß geradlinige Straßenlängen von höchstens 250 m, die durch punktuelle Elemente der Geschwindigkeitsdämpfung (Einengung, Versatz) geprägt sind, vorhanden sind.

Der Straßenraum sollte beim Trennungsprinzip durch unterschiedliche Fahrbahnoberflächen und vertikale Elemente (Bäume, Leuchten, Poller) gegliedert werden.

Die **Knotenpunkte** sollten unterschiedlich, entsprechend der städtebaulichen Aspekte, gestaltet werden und die Mindestsichtfelder garantieren.

Öffentliche Stellplätze werden an den öffentlichen Straßen geschaffen.

Dabei wird im Bereich der Einfamilienhausgebiete für da. 6 WoE ein Stellplatz geschaffen.

Private Stellplätze werden auf den Grundstücken realisiert, ohne im Bebauungsplan lagemäßig festgesetzt zu werden.

Für den Bereich der Mehrwohnhäuser werden öffentliche Stellplätze im begrenzten Umfang im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

Stellplatzflächen werden entsprechend der zu erwartenden Wohndichte im Bebauungsplan lagemäßig festgesetzt, damit die städteplanerische Zielstellung des Bebauungsplanes erfüllt wird.

2.2. Ver- und Entsorgung

Die Leitungen sind nach Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum unterzubringen.

Für die einzelnen Medien werden nachfolgende Festlegungen getroffen:

a) Trinkwasser

Die zur Zeit vorhandenen Trassen werden verlegt. Die Hauptversorgung wird im Straßenraum angeordnet. Die Hausanschlüsse sind mit den Versorgungsträger abzustimmen. Zur Löschwasserversorgung sind im Abstand (lt. DAST-Richtlinie) von ca. 120 m Hydranten vorzusehen. Der Löschwasserbedarf beläuft sich auf 96 m³/h (Annahme).

b) Erdgas

Am südlichen Baugebietsrand verläuft eine Hochdruckleitung, von der aus das Gesamtgebiet versorgt wird. Im Bereich Bernburger Straße/Straße 1 wird eine Gasreduzier- und -verteilerstation planerisch angeordnet. Es wird dafür eine Fläche von ca. 10 m x 15 m mit guter Zufahrtmöglichkeit vorgesehen. Die Niederdruckverteilung wird im Straßenraum angeordnet.

c) Elt-Versorgung

Die zur Zeit, das Baugebiet querende, oberirdische 15 kV-Leitung, wird verlegt. Im Zuge der Verlagerung wird im Bereich der östlichen Anbindung Heim-Straße für eine Trafostation (Ortsnetzstation) eine Fläche von 8 m x 10 m festgesetzt. Die Versorgungstrassen werden im Gehwegbereich geführt.

Die **Beleuchtung** der Straßenflächen richtet sich nach derverkehrlichen Bedeutung und gestalterischen Gesichtspunkten. Standort, Höhe, Form und Größe der Leuchten sowie der Beleuchtungsstärke sind auf die Bebauung abzustimmen. Lichtfarbe und Form der Leuchten sind hinsichtlich der Beachtung einer ausreichenden Verkehrssicherheit so zu wählen, daß Knotenpunkte, Einengungen, Teilaufpflasterungen, Sperren, Versätze und Überquerungsstellen ausreichend erkennbar sind.

Die Sammelstraßen werden mit ca. 4,0 m hohen Aufsatzleuchten, die Anliegerstraßen, -wege mit Aufsatzleuchten von 2,50 m bis 3,50 m Lichtpunkthöhe bestückt.

d) Regen- und Schmutzwasser

Das Baugebiet wird über Trennsystem entwässerung, wobei davon ausgegangen wird, daß bis zur Erschließung des Baugebietes eine zentrale Kläranlage vorhanden ist. Am Tiefpunkt des Baugebietes in der Nähe der Erich-Weinert-Straße wird eine Pumpstation für die **Schmutzwässer** errichtet. Die Schmutzwasserleitungen werden im öffentlichen Straßenraum geführt und sind als Hochentwässerung zu planen.

Die **Oberflächenwässer** sind zur "Lieth" zu führen und über ein Einlaufbauwerk einzuleiten. Die Trassenführung erfolgt parallel zur Schmutzwasserleitung. Es ist davon auszugehen, daß neben der Entwässerung der Straßenkörper und anderer öffentlicher Flächen zusätzlich Dachentwässerungen und Stellplatzflächen der Baugebiete zu erfassen sind. Es wird davon ausgegangen, daß im Bereich des Mehrwohnungsbaues ca. 70 % der Regenwässer der versiegelten Flächen abzuführen sind. Der Bereich der Einfamilienhausgebiete wird mit ca. 30 % der selben Fläche zu entwässern sein. Es sind Möglichkeiten der örtlichen Versickerung der Oberflächenwässer im Bereich der privaten Flächen zu nutzen.

e) Post

Trassen werden, entsprechend der Vorgaben des Versorgungsträgers im Gehwegbereich geführt.

Öffentliche Fernsprechanlagen sind durch Freiflächen von 3 m x 3 m entlang der Sammelstraßen vorgesehen werden.

f) Müllabfuhr und Straßenreinigung

Die Straßenbreiten des Baugebietes lassen zum überwiegenden Teil eine Direktabfuhr zu. Die Stichstraßen 9 und 11 haben bei einer Baulänge von ca. 50 m keine für Müllfahrzeuge nutzbaren Wendeanlagen. Die Anlieger haben die Mülltonnen auf einen zentralen Sammelplatz zur Abholung bereitzustellen.

Die Straßenreinigung ist entsprechend Ortssatzung zu garantieren.

3. Städtebauliche Festlegungen

Im Bebauungsplan werden folgende Festlegungen bzw. Festsetzungen verankert:

a) bauliche Nutzung

Das baugebiet sollte zum überwiegenden Teil in **"reines Wohngebiet"** WR eingeordnet werden. Es dient somit der überwiegenden Nutzung Wohnen, wobei kleinere Dienstleistungs- und Beherbergungsbetriebe sowie kleine Läden des täglichen Bedarfs möglich sind. Das WR-Gebiet hat auf Grund seiner besonderen Schutzwürdigkeit (gegenüber WA-Gebiet) eine verminderte Konfliktmöglichkeit zwischen Nutzung und möglichen Beeinträchtigungen aufzuweisen.

Auf Grund der zu erwartenden Einwohnerzahl von 1.500 sind Einrichtungen des Gemeinbedarfs in Form von Ladenzentren, Spielplätzen (3-6 und 6-12-jährige) und ihren Nebenflächen, zur Gewährleistung der städtebaulichen Funktion, vorzusehen.

Der Bereich des Ladenzentrums sollte als **"Allgemeines Wohngebiet"** WA festgesetzt werden, damit die entsprechenden Einzelhandelsgeschäfte und sonstige Dienstleistungsbereiche angesiedelt werden können. Dieses Ladenzentrum hat einen Abstand von ca. 700 m vom SO-Gebiet "Hohenexlebener Straße" und wird eine Bedeutung für das nördlich und westlich liegende Einfamilienhausgebiet erhalten.

b) Bauweise

Es werden im Bereich des Mehrwohnungsbaugebietes offene und geschlossene Bauweisen möglich sein. Die Einfamilienhausgebiete sind als offene Bauweise festzulegen, wobei Garagen als Grenzbebauung zulässig sind (u.a. Kettenhäuser). Die Einfamilienhausgebiete sind grundsätzlich eingeschossig, die Mehrwohnungsbaugebiete sind zwei- und dreigeschossig, wobei die Geschossigkeit in Richtung Einfamilienhausgebiete abnehmend gestaffelt ist.

c) Grundstückgrößen

Im Einfamilienhausgebiet sollten die Grundstücksgößen entsprechend des Bebauungstypes (Einzel-, Reihen- sowie Kettenhäuser) zwischen 450 bis 1.000 m² liegen. Die Mehrwohnungsbaugebiete werden entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten zwischen 3.000 bis 10.000 m² Grundstücksfläche aufweisen.

Die Mehrwohnungsbaugebiete können als Zeilen-, Block- oder Komplexbebauung gestaltet werden.

d) Baugrenzen, Baulinien

Die einzelnen Baugebiete werden durch Baugrenzen in ihrer überbaubaren Fläche eingegrenzt.

c) Gemeinschaftsanlagen

Für die Absicherung der Versorgung der Bevölkerung des Baugebietes mit Waren des täglichen Bedarfes sollten im Bereich des WA-Gebietes das Erdgeschoß mit Nutzungen festgesetzt werden. Grünflächen und Kinderspielplätze sind festzusetzen.

4. Immissionen und Altlasten

4.1. Verkehr

Das Baugebiet hat keinen direkten Anschluß an Bundesfernstraßen oder anderen, höher frequentierten Stadtstraßen.

Laut dem Verkehrsplanungsbüro Dr. Schubert Hannover ist im Bereich der Straße "An der Lieth", die als Umgehungs- und Zubringerstraße zur B 71 ausgebaut werden soll, mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Kfz zu rechnen. Dieses Kfz-Aufkommen hat keine direkten Auswirkungen auf die Lage des Baugebietes.

Innerhalb des Wohngebietes sind die erforderlichen Stellplatzflächen über flächenbezogene Schall-Leistungspegel auf ihre Auswirkungen auf den Abstand zur Wohnbebauung zu untersuchen.

Die zentralen Stellplatzflächen werden in den Randgebieten angeordnet.

4.2. Gewerbe

Gewerbebetriebe sind im WR-Gebiet nicht vorhanden. Sonstige Gewerbebetriebe im WA-Gebiet verursachen keine Immissionen.

Südlich angrenzende, ehemalige Gewerbeflächen sollten mit nicht störenden Betrieben belegt werden, deren Immissionsauswirkungen auf das Wohngebiet nachzuweisen sind. Etwaige Konfliktsituationen sind mit passiven und aktiven Schall- und Immissionsschutzmaßnahmen seitens des Verursachers zu beheben.

4.3. Altlasten

Im Bereich des Baugebietes sind keine Altlasten vorhanden. Östlich des Baugebietes befindet sich im Abstand von ca. 300 m eine zur Zeit noch genutzte städtische Mülldeponie.

Durch technologische Maßnahmen beim Deponieren und Begrünungen der Deponieflächen sind die Auswirkungen auf das Wohngebiet so gering wie möglich zu halten.

5. Grünplanung

5.1. Allgemeines

Für den Bebauungsplan ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich, in dem Umfang und Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Grundsätzlich sind als Formen der Begrünung im Bereich des Baugebietes Schutzpflanzungen, privates Wohngrün und öffentliche Grünflächen anzutreffen.

Im Bebauungsplan werden Baum- und Straucharten festgesetzt, die zur Begrünung zu nutzen sind. Dabei handelt es sich um einheimische und standortgerechte Gehölze.

5.2. Schutzpflanzungen

Das Baugebiet wird zur freien Landschaft mit einem ca. 5 - 10 m breiten Grünstreifen abgegrünt, der zur Vermeidung von Wind und Staub dient.

5.3. privates Wohngrün

Im Bereich von Hausgärten und Zeilenbaugebieten (mit Vorgarten) sind entsprechende Grünflächen vorzusehen. Für die Baugebiete wird generell ein Grünflächenanteil von ca. 40 % der Grundstückfläche festgelegt.

5.4. öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Straßen werden straßenbegleitende Grünflächen mit Festsetzungen zum Anteil an einem Baum/50 m² fixiert. Gemeinschaftsanlagen werden mit einem entsprechenden Grünstreifen, mit Bindung von Strauch und Baumflächen, versehen.

6. Besondere Maßnahmen

Als Besondere Maßnahmen im Baugebiet ist die Schaffung von Baufreiheit durch:

- a) Verlegung zweier Trinkwasserleitungen
 - b) Verlegung einer Mittelspannungsfreileitung (15 kV)
 - c) Abbruch einer Heiztrasse (ca. 250 m)
- zu sehen.

7. Kostenschätzung

7.1. Verkehrsanlagen

Straße 1: Verbindung zur Straße "An der Liethe", Haupterschließung für das Wohngebiet; Straßenlänge ca. 460 m
 Sammelstraße, Typ SS 2 - Anliegerfunktion

- Fahrbahnbreite 5,50 m * 460 m = 2.530 m²
 Bitumenasphalt mit frostsicherem Unterbau
 2.530 m² * 120 DM/m² = 303.600,- DM
- Gehweg 2,25 m * 460 m = 1.035 m²
 1,50 m * 460 m = 690 m²
 1.725 m²
 Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau
 1.725 m² * 85 DM/m² = ~146.650,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)
 2,00 m * 460 m = 920 m²
 Grün 690 m² * 45 DM/m² = 31.050,- DM
 Parken 230 m² * 120 DM/m² = 27.600,- DM
 58.650,- DM

=====
 Gesamtkosten Str. 1 508.900,- DM
 =====

Straße 2: Haupterschließung Wohngebiet, Straßenlänge ca.370 m,
 Sammelstraße, Typ SS 2 - Anliegerfunktion

- Fahrbahnbreite 5,50 m * 370 m = 2.035 m²
 Bitumenasphalt mit frostsicherem Unterbau
 2.035 m² * 120 DM/m² = 244.200,- DM
- Gehweg 2,25 m * 370 m = ~833 m²
 1,50 m * 370 m = 555 m²
 1.388 m²
 Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau
 1.388 m² * 85 DM/m² = ~118.000,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)
 2,00 m * 370 m = 740 m²
 Grün 560 m² * 45 DM/m² = 25.200,- DM
 Parken 180 m² * 120 DM/m² = 21.600,- DM
 46.800,- DM

=====
 Gesamtkosten Str. 2 409.000,- DM
 =====

 Anlage 2 zum B-Plan 01/90

Straße 3: Verbindungsstraße, Straßenlänge ca.170 m,
 Anliegerstraße, Typ AS 3 - verkehrsberuhigter Ausbau

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 170 m =	680 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	680 m ² * 120 DM/m ² =		81.600,- DM
- Gehweg (überfahrbar)	1,50 m * 170 m =	~250 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	250 m ² * 120 DM/m ² =		30.000,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)	2,00 m * 170 m =	340 m ²	
Grün	260 m ² * 45 DM/m ² =		11.700,- DM
Parken	80 m ² * 120 DM/m ² =		<u>9.600,- DM</u>
			21.300,- DM

Gesamtkosten Str. 3 132.900,- DM
 =====

Straße 4: Stichstraße mit Wendehammer, Straßenlänge ca.100 m ,
 Anliegerstraße Typ AS 4, Wendeanlagentyp ...

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 75 m =	300 m ²	
Wendehammer		<u>250 m²</u>	
		550 m ²	
Bitumentragschicht mit frostsicherem Unterbau	550 m ² * 120 DM/m ² =		66.000,- DM
- einseitiger Gehweg (überfahrbar)	1,50 m * 100 m =	150 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	150 m ² * 120 DM/m ² =		18.000,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)	2,00 m * 100 m =	200 m ²	
Grün	150 m ² * 45 DM/m ² =	~	6.800,- DM
Parken	50 m ² * 120 DM/m ² =		<u>6.000,- DM</u>
			12.800,- DM

Gesamtkosten Str. 4 96.800,- DM
 =====

Straße 5: Stichstraße mit Wendehammer, Straßenlänge ca.150 m ,
 Anliegerstraße Typ AS 4, Wendeanlagentyp ...

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 125 m =	500 m ²	
Wendehammer		<u>250 m²</u>	
		750 m ²	
	Bitumentragschicht mit frostsicherem Unterbau		
		750 m ² * 120 DM/m ² =	90.000,- DM
- einseitiger Gehweg (überfahrbar)	1,50 m * 150 m =	~220 m ²	
	Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau		
		220 m ² * 120 DM/m ² =	26.400,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)	2,00 m * 125 m =	250 m ²	
	Grün	190 m ² * 45 DM/m ² =	~ 8.600,- DM
	Parken	60 m ² * 120 DM/m ² =	<u>7.200,- DM</u>
			15.800,- DM
Gesamtkosten Str. 5			141.200,- DM

Straße 6: Richtungsfahrbahn, Straßenlänge ca. 160 m,
 Anliegerstraße Typ AS 4 - verkehrsberuhigter Ausbau

- Fahrbahnbreite	3,00 m * 160 m =	480 m ²	
	Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau		
		480 m ² * 120 DM/m ² =	57.600,- DM
- einseitiger Gehweg (überfahrbar)	1,75 m * 160 m =	240 m ²	
	Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau		
		240 m ² * 120 DM/m ² =	28.800,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)	1,75 m * 160 m =	280 m ²	
	Grün	210 m ² * 45 DM/m ² =	~ 9.500,- DM
	Parken	70 m ² * 120 DM/m ² =	<u>8.400,- DM</u>
			17.900,- DM
Gesamtkosten Str. 6			104.300,- DM

 Anlage 2 zum B-Plan 01/90

Straße 7: Stichstraße mit Wendehammer, Straßenlänge ca.65 m ,
 Anliegerstraße Typ AS 3, Wendeanlagentyp ...

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 40 m =	160 m ²	
Wendehammer		<u>250 m²</u>	
		410 m ²	
Bitumentragschicht mit frostsicherem Unterbau	410 m ² * 120 DM/m ² =		49.200,- DM
- einseitiger Gehweg (überfahrbar)	1,50 m * 65 m =	~100 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	100 m ² * 120 DM/m ² =		12.000,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)	2,00 m * 40 m =	80 m ²	
Grün	60 m ² * 45 DM/m ² =	~ 2.700,-	DM
Parken	20 m ² * 120 DM/m ² =	<u>2.400,-</u>	DM
			5.100,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Str. 7			66.300,- DM
<hr/>			

Straße 8: Verbindungsstraße, Straßenlänge ca.220 m ,
 Anliegerstraße Typ AS 3 - verkehrsberuhigter Ausbau

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 220 m =	880 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	880 m ² * 120 DM/m ² =		105.600,- DM
- einseitiger Gehweg (überfahrbar)	1,50 m * 220 m =	330 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	330 m ² * 120 DM/m ² =		39.600,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)	2,00 m * 220 m =	440 m ²	
Grün	330 m ² * 45 DM/m ² =	~14.900,-	DM
Parken	110 m ² * 120 DM/m ² =	<u>13.200,-</u>	DM
			28.100,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Str. 8			173.300,- DM
<hr/>			

Straße 9: Stichstraße mit Wendehammer, Straßenlänge ca.65 m ,
 Anliegerweg Typ AW 1- verkehrsberuhigt, Wendeanlagentyp ...

- Fahrbahnbreite	4,75 m * 55 m =	260 m ²	
Wendehammer		<u>150 m²</u>	
		410 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	410 m ² * 120 DM/m ² =		49.200,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Str. 9			49.200,- DM
<hr/>			

 Anlage 2 zum B-Plan 01/90

Straße 10: Stichstraße mit Wendehammer, Straßenlänge ca.260 m ,
 Anliegerstraße Typ AS 3 -verkehrsberuhigt,
 Wendeanlagentyp ...

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 260 m =	1.040 m ²	
Wendehammer		<u>250 m²</u>	
		1.290 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	1.290 m ² * 120 DM/m ² =		154.800,- DM
- einseitiger Gehweg (überfahrbar)	1,50 m * 260 m =	390 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	390 m ² * 120 DM/m ² =		46.800,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)	2,00 m * 260 m =	520 m ²	
Grün	390 m ² * 45 DM/m ² =		-17.600,- DM
Parken	130 m ² * 120 DM/m ² =		<u>15.600,- DM</u>
			33.200,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Str. 10			234.800,- DM
<hr/>			

Straße 11: Stichstraße mit Wendehammer, Straßenlänge ca.70 m ,
 Anliegerstraße Typ AS 3, Wendeanlagentyp ...

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 45 m =	180 m ²	
Wendehammer		<u>250 m²</u>	
		430 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	430 m ² * 120 DM/m ² =		51.600,- DM
- einseitiger Gehweg (überfahrbar)	1,50 m * 70 m =	105 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau	105 m ² * 120 DM/m ² =		12.600,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Str. 11			64.200,- DM
<hr/>			

Straße 12: Stichstraße , Straßenlänge ca. 95 m ,
 Anliegerstraße

- Fahrbahnbreite	5,50 m * 95 m =	~520 m ²	
Bitumentragschicht mit frostsicherem Unterbau	520 m ² * 120 DM/m ² =		62.400,- DM
- einseitiger Grün-/Parkstreifen (3:1)	2,00 m * 95 m =	190 m ²	
Grün	140 m ² * 45 DM/m ² =		~ 6.300,- DM
Parken	50 m ² * 120 DM/m ² =		<u>6.000,- DM</u>
			12.300,- DM
- einseitiger Grünstreifen	2,00 m * 95 m =	190 m ²	
	190 m ² * 45 DM/m ² =		-8.600,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Str. 12			83.300,- DM
<hr/>			

 Anlage 2 zum B-Plan 01/90

Straße 13: Stichstraße mit Wendehammer, Straßenlänge ca.15 m ,
 Anliegerstraße, Wendeanlagentyp ...

- Fahrbahnbreite	5,00 m * 2 m =	10 m ²	
Wendehammer		<u>150 m²</u>	
		160 m ²	
	Bitumentragschicht mit frostsicherem Unterbau		
	160 m ² * 120 DM/m ² =		19.200,- DM
- Parkstreifen (3 Stellpl.)			
	6,00 m * 7,5 m =	45 m ²	
	45 m ² * 120 DM/m ² =		5.400,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Str. 13			24.600,- DM
<hr/>			

Anliegerweg 1:
 Stichweg, Weglänge ca.25 m ,

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 25 m =	100 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau			
	100 m ² * 120 DM/m ² =		12.000,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Anliegerweg 1			12.000,- DM
<hr/>			

Anliegerweg 2:
 Durchgangsweg, Weglänge ca.50 m ,
 Leitungs- und Gehrechte

- Breite	2,50 m * 50 m =	125 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau			
	125 m ² * 85 DM/m ² =		~10.600,- DM
- Grünstreifen	1,50 m * 50 m =	75 m ²	
	75 m ² * 45 DM/m ² =		~ 3.400,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Anliegerweg 2			14.000,- DM
<hr/>			

Anliegerweg 3:
 Stichweg, Weglänge ca.30 m ,

- Fahrbahnbreite	4,00 m * 30 m =	120 m ²	
Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau			
	120 m ² * 120 DM/m ² =		14.400,- DM
<hr/>			
Gesamtkosten Anliegerweg 3			14.400,- DM
<hr/>			

Anliegerweg 4:

Stichweg, Weglänge ca.25 m ,

- Breite $4,00 \text{ m} * 25 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$
 Sandgeschlämmte Schottertragschicht
 mit frostsicherem Unterbau
 $100 \text{ m}^2 * 35 \text{ DM/m}^2 = 3.500,- \text{ DM}$

Gesamtkosten Anliegerweg 4 3.500,- DM
 =====

Anliegerweg 5:

Stichweg, Weglänge ca.30 m ,

- Fahrbahnbreite $4,00 \text{ m} * 30 \text{ m} = 120 \text{ m}^2$
 Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau
 $120 \text{ m}^2 * 120 \text{ DM/m}^2 = 14.400,- \text{ DM}$

Gesamtkosten Anliegerweg 5 14.400,- DM
 =====

Anliegerweg 6:

Stichweg, Weglänge ca.23 m ,

- Fahrbahnbreite $4,00 \text{ m} * 23 \text{ m} = 92 \text{ m}^2$
 Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau
 $92 \text{ m}^2 * 120 \text{ DM/m}^2 = \sim 11.000,- \text{ DM}$

Gesamtkosten Anliegerweg 6 11.000,- DM
 =====

Anliegerweg 7:

Stichweg, Weglänge ca.25 m ,

- Fahrbahnbreite $4,00 \text{ m} * 25 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$
 Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau
 $100 \text{ m}^2 * 120 \text{ DM/m}^2 = 12.000,- \text{ DM}$

Gesamtkosten Anliegerweg 7 12.000,- DM
 =====

Anliegerweg 8:

Stichweg, Weglänge ca.60 m, Geh- u. Leitungsrechte

- Gehwegbreite $2,50 \text{ m} * 60 \text{ m} = 150 \text{ m}^2$
 Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau
 $150 \text{ m}^2 * 85 \text{ DM/m}^2 = \sim 12.800,- \text{ DM}$
- Grünstreifen $1,50 \text{ m} * 60 \text{ m} = 90 \text{ m}^2$
 $90 \text{ m}^2 * 45 \text{ DM/m}^2 = \sim 4.000,- \text{ DM}$

Gesamtkosten Anliegerweg 8 16.800,- DM
 =====

Anliegerweg 9:

Stichweg, Weglänge ca.15 m, Fahrrechte Anwohner der
 E.-Weinert-Str. Nr. ..

- Fahrwegbreite 3,50 m * 15 m = 52 m²
 Verbundpflaster mit frostsicherem Unterbau
 52 m² * 120 DM/m² = ~ 6.200,- DM

Gesamtkosten Anliegerweg 9 6.200,- DM
 =====

Kosten Verkehrsanlagen

Straße 1	460 m	508.900,-	DM
Straße 2	370 m	409.000,-	DM
Straße 3	170 m	132.900,-	DM
Straße 4	100 m	96.800,-	DM
Straße 5	150 m	141.200,-	DM
Straße 6	160 m	104.300,-	DM
Straße 7	65 m	66.300,-	DM
Straße 8	220 m	173.300,-	DM
Straße 9	65 m	49.200,-	DM
Straße 10	260 m	234.800,-	DM
Straße 11	70 m	64.200,-	DM
Straße 12	95 m	83.300,-	DM
Straße 13	15 m	24.600,-	DM
Straßen		2.200 m	2.088.800,- DM
Anliegerweg 1	25 m	12.000,-	DM
Anliegerweg 2	50 m	14.000,-	DM
Anliegerweg 3	30 m	14.400,-	DM
Anliegerweg 4	25 m	3.500,-	DM
Anliegerweg 5	30 m	14.400,-	DM
Anliegerweg 6	23 m	11.000,-	DM
Anliegerweg 7	25 m	12.000,-	DM
Anliegerweg 8	60 m	16.800,-	DM
Anliegerweg 9	15 m	6.200,-	DM
Anliegerwege		283 m	104.300,- DM
Kosten Verkehrsanlagen		2.483 m	2.193.100,- DM
=====			

Anlage 2 zum B-Plan 01/90

Straße 13:

-SW -,- DM
 -RW 15 m * 250,- DM/m = -3.800,- DM

Anliegerweg 1 :

-SW 25 m * 350,- DM/m =~ 8.800,- DM

Anliegerweg 2 :

-SW -,- DM

Anliegerweg 3 :

-SW 30 m * 350,- DM/m = 10.500,- DM

Anliegerweg 4 :

-SW -,- DM

Anliegerweg 5 :

-SW 30 m * 350,- DM/m = 10.500,- DM

Anliegerweg 6 :

-SW 23 m * 350,- DM/m =~ 8.000,- DM

Anliegerweg 7 :

-SW 25 m * 350,- DM/m =~ 8.800,- DM

Anliegerweg 8 :

-SW -,- DM

Gesamtkosten	SW	811.500,- DM	RW	587.200,- DM
---------------------	-----------	---------------------	-----------	---------------------

7.3. Straßenbeleuchtung

Gesamtlänge der Straßen 2.483 m

Zuschlag für Plätze 200 m

2.683 m * 1 Leuchte/25 m =~ 100 Leuchten

Leuchten 100 x 4200,- DM/St. = 420.000,- DM

Beleuchtungskabel 2.683 m x 6,- DM/m = ~ 16.000,- DM

Gesamtkosten	436.000,- DM
---------------------	---------------------

7.4. Grünflächen (öffentliche)

- neben Straßengrün sind folgende Flächen vorhanden

1. Grünstreifen im Bereich der Einbindung
E.-Weinert-Straße ca. 500 m²

2. Spiel-/Aufenthaltsfläche für Kinder und Ältere
im Bereich Einkaufszentrum sowie Abgrünung zur
freien Landschaft 30 m * 70 m = 2.100 m²

3. Grünfläche im Bereich der Straße "An der Liethe"
ca. 1.600 m²

Grünfläche 4.200 m²

Begrünungskosten aus 1 bis 3 4.200 m² * 45,- DM/m² = 189.000,- DM
Spielgeräte, Bänke etc. psch. 35.000,- DM

Kosten Begrünung 224.000,- DM

7.5 Besondere Maßnahmen

- Umlegung der Mittelspannungsleitung ca. 300 m

300 m * 100 DM/m = 30.000,- DM

- Abriss Heizleitungstrasse ca 250 m

250 m * 150 DM/m = 37.500,- DM

- Umlegung Trinkwasserleitungen ca. 700 m

700 m * 400 DM/m = 280.000,- DM

Gesamtkosten Besondere Maßnahmen 347.500,- DM

7.6 Gesamtkosten der Erschließung

Verkehrsanlagen	2.193.100,- DM
SW-Entsorgung	811.500,- DM
RW-Entsorgung	587.200,- DM
Straßenbeleuchtung	436.000,- DM
Grünfläche	224.000,- DM
Besondere Maßnahmen	347.500,- DM

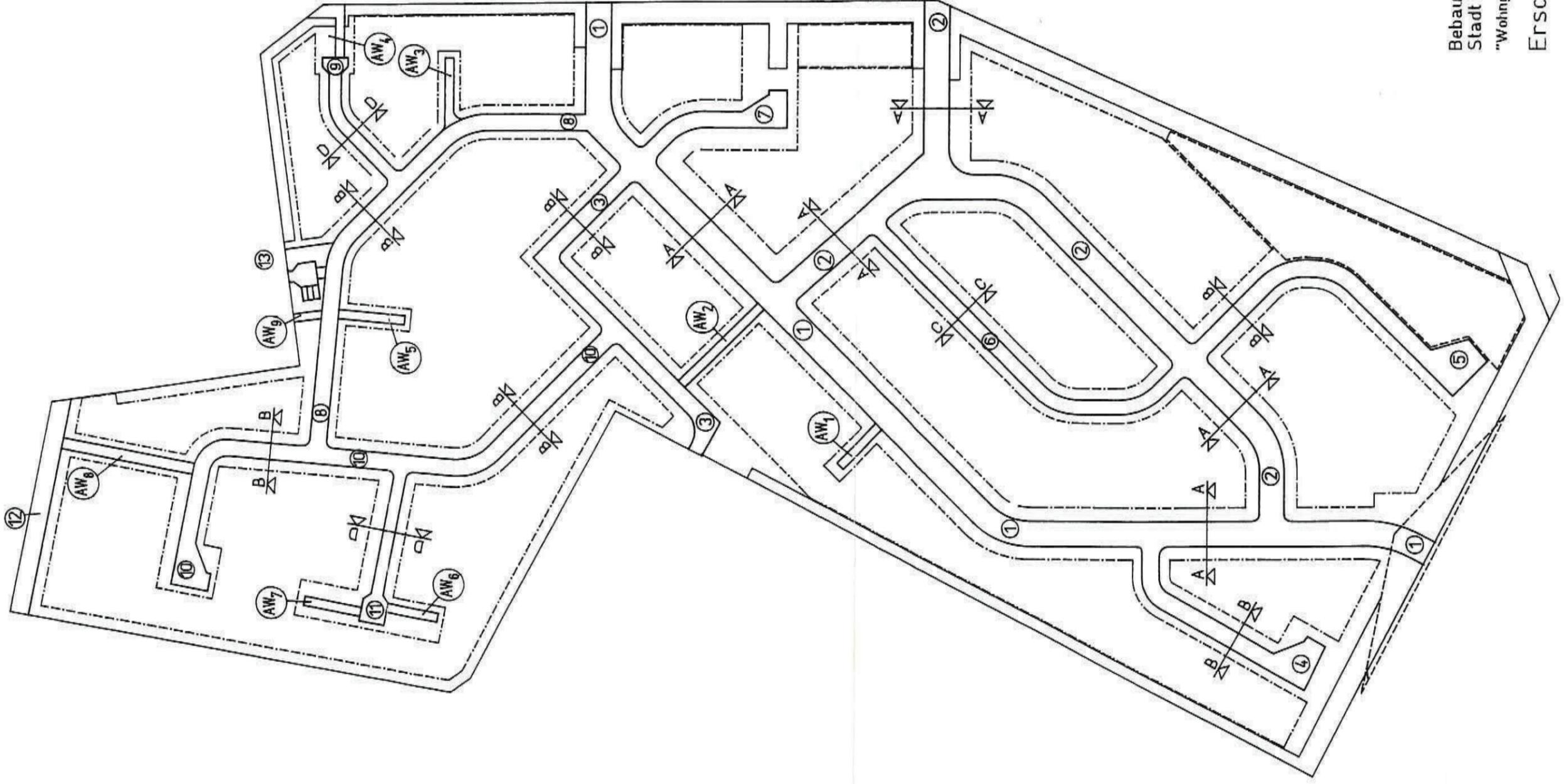
	4.599.300,- DM
Ingenieurhonorare 14 %	644.000,- DM

Kosten der Erschließung (ohne TW, Gas, Post)	5.243.300,- DM
zur Abrundung	56.700,- DM

Gesamtkosten der Erschließung (Netto)	5.300.000,- DM
+ 15% MWST	795.000,- DM

Gesamtkosten der Erschließung (Brutto)	6.095.000,- DM
	=====

Aufgestellt: 
Sangerhausen, den 04.09.93



Bebauungsplan 01/90
 Stadt Stafffurt

"Wohngebiet E.-Weinert-Str./Leopoldshall

Erschließungskonzeption 04.09.93

H & T Plan und Bauträger GmbH
 K.D. Rienäcker

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 01/90

1. Allgemeines

Gemäß des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 ist für die Umnutzung von Grün-/Ackerland zur Wohnfläche ein Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen. Durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen ist der Eingriff in seinen negativen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege einzugrenzen und durch Ausgleichsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen abzumindern, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die vorliegende Unterlage stellt eine Untersuchung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.01/90 dar, die zudem, die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen vorbereitend klärt und die Umsetzung im Bebauungsplan kommentiert.

2. Vorhandene Situation im Baugebiet

Das Baugebiet (14,9 ha) war bisher zu 100 % Ackerland. Entlang des Plangebietes verläuft der Vorfluter Liethe, der jedoch nicht das Baugebiet berührt.

Die Planfläche wird von drei Seiten von der angrenzenden Bebauung eingegrenzt und im östlichen Bereich durch eine Ackerfläche, die in die Uferzone der Liethe übergeht, begrenzt. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich die Straße "An der Liethe".

Biotope und Naturdenkmale sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Deponieflächen sowie andere Umweltgefährdungen sind im Baugebiet nicht bekannt.

Derzeitig ist das Baugebiet noch in das Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung" integriert. Die Herauslösung aus dem LSG ist beantragt, jedoch noch nicht erfolgt.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt über Grabenentwässerung bzw. über Versickerung.

Das Baugebiet wird durch eine Mittelspannungsfreileitung und zwei Trinkwasserleitungen gequert.

Am südlichen Rande des Plangebietes verlaufen Trassen der Gasversorgung und Trinkwasserversorgung. Eine vorhandene Heiztrasse (oberirdisch) grenzt das Gebiet zur Straße hin ab.

Die o.g. Situation ist aus dem beiliegenden Lageplan "IST-Zustand Plangebiet - Wohngebiet Erich-Weinert-Straße" ersichtlich.

3. Zukünftige Situation im Baugebiet

Das Plangebiet wurde laut Beschluß der Gemeindevertretungen der Stadt Staßfurt zur Erweiterungsfläche für Wohnbebauung freigegeben. Durch den Bebauungsplan soll städteplanerisch das Gebiet entwickelt werden.

Dabei soll die Situation zur freien Landschaft sowie die im westlichen Baugebiet befindliche Grünfläche eine besondere Berücksichtigung finden.

Im Baugebiet sollen Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrwohnhäuser angesiedelt werden.

Dies hat eine umfangreiche Veränderung der vorhandenen Situation im Baugebiet zur Folge. Deshalb haben die notwendigen Eingriffe in Landschaft und Natur mit der nötigen Sorgfalt und Fachkompetenz zu erfolgen.

Die Aussagen zu dieser Problematik haben den Inhalt, daß :

I.

der notwendige Oberbodenabtrag so zu erfolgen hat, daß ein schonender Umgang mit Mutterboden gewährleistet ist. Der abgetragene Mutterboden (i.d.R. 20 cm) ist gemäß DIN 18320 und § 202 BauGB zu lagern und in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

II.

eine Oberflächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einen unmittelbaren Bezug zur Grundwassersituation und der mengenmäßigen Belastung der Vorfluter hat. Daher ist die Oberflächenversiegelung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Folgende Festsetzungen sollten im Bebauungsplan fixiert werden:

- a. mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- b. die Verkehrsflächen werden mit Verbundpflaster erstellt, Parkflächen sind mit Öko-Pflaster oder Rasengittersteinen auszubilden. Beton- oder Asphaltfläche sind nur für die Anliegersammelstraßen zulässig.

III.

die Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet auf folgende Punkte abzielen sollen :

- a. Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Abpflanzung zur offenen Landschaft und angrenzenden Gebieten ist als Maßnahme zur Einbindung des Plangebietes und zur Abminderung von Konfliktsituationen zu sehen. Dazu sollte ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen dienen. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist abgestuft zu gestalten. Die Fläche ist mit standortgerechten, laubabwerfenden und mit einem max. von 15 % immergrünen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Anzahl an Gehölzen sollte betragen:

- pro 5 m² Grünfläche ein Strauch, Pflanzhöhe 1,00 m
- pro 50 m² Grünfläche ein Baum, Pflanzhöhe mind. 5,00 m
Stammumfang 16 - 18 cm

- b. Schaffung von Grünflächen mit Charakter für Gemeinbedarf, u.a. Kinderspielplatz, Abenteuerspielplatz.
- c. Stellplätze
Bei Parkflächen sind für 4 - 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zwar so, daß eine Beschattung der Stellplätze durch die Baumkrone gewährleistet ist.

Diese Pflanzungen sind nicht der unter Pkt. II. genannten Grünfläche zuzuordnen.
- d. Bodendeckende Gehölze und Ziersträucher sind im Bereich der Verkehrsflächen auszuschließen.
- e. Einseitig besonnte Fassaden (Ost-West-Fassaden) sollten durch Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gegliedert werden. Die Beschattung verhindert die Bildung von Zugluft (Sogwirkung) durch thermische Zirkulation vor den Fassaden und vermindert die Reflexionsstrahlung.
- f. Die Investoren sind anzuhalten, einen Freiflächenplan für ihr Objekt zu erstellen und diesen mit dem Bauantrag einzureichen. Damit kann eine entsprechende Einflußnahme bei der Außenflächengestaltung, unter dem Aspekt der Landschaftspflege und des Naturschutzes, ausgeübt werden.

4. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für das Plangebiet sollten folgende konkrete Ziele aus oben genannter Sicht erreicht werden:

- a. Die Auswirkung der veränderten Nutzung des Baugebietes soll verhältnismäßig sein und einen Kompromiß der zukünftigen Nutzung und der Maßgabe der Landschaftspflege und des Naturschutzes gewährleisten.

Eine Verdrängung der geplanten Nutzung erscheint am Standort nicht gegeben und nicht gewollt.

- b. Es ist ein Maßnahmenkatalog in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu erstellen, der die Einhaltung der Festlegung garantiert und somit zu gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen im Baugebiet beiträgt und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung trägt.

5. Bewertung und Maßnahmen der Umsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplanentwurf gliedert das Baugebiet in drei Teilbereiche

a. Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	22.400 m ²	15,0 %
b. Grünfläche (öffentliche)	4.300 m ²	2,9 %
c. Bauland	122.200 m ²	82,1 %

Gesamtfläche	148.900 m ²	100,0 %

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt nach der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen vom 17. Mai 1992". Der Eingriffs- und Ausgleichsplan hat als Basis die Grundbewertung nach Biotopwertliste.

Gemäß des beiliegenden Grünplanes - IST-Zustand werden nachfolgende Flächen als Bestand aufgeführt:

Wohnbauflächen versiegelt-		-
Grünflächen		2.200 m ²
davon Rasen	2.200 m ²	
Verkehrsflächen teilweise versiegelt		8.000 m ²
davon Schotterweg	6.400 m ²	
Ackerweg	1.600 m ²	
Ackerfläche		138.700 m ²

		148.900 m ²

Im Bebauungsplan werden folgende Flächen ausgewiesen (siehe Anlage 2 und Festsetzungen B-Plan):

Verkehrsfläche		22.400 m ²
davon		
	Pflaster-	Grünfläche
Straße 1	4.485	690
2	3.603	560
3	1.010	260
4	750	150
5	1.030	190
6	790	210
7	530	60
8	1.320	330
9	410	-
10	1.810	390
11	535	-
12	570	330
13	205	-
Anlieger-		
weg 1	100	-
2	125	-
3	120	-
4	100	-
5	120	-
6	92	-
7	100	-
8	150	-
9	52	-
Splitterflächen		1.058
Summe	18.007 m ²	4.393 m ²

Grünfläche (öffentliche)	4.300 m ²
davon	
Rasen	2.500 m ²
Feldgehölze-Pionierwald	1.800 m ²

Bauland	122.200 m ²
davon	
Mehrwohnhäuser 3-geschossig	21.300 m ²
GRZ 0,4	
überbaubare Fläche	8.520 m ²
nichtüberbaubare Fläche	12.780 m ²
davon	
30 % teilversiegelt	3.830 m ²
70 % Grünfläche	8.950 m ²
davon	
mit Bindung	
§9 Abs.25(a) BauGB	4.610 m ²
(50% Hecken; 50% Bäume)	
Rasen/Gartenflächen	4.340 m ²

Mehrwohnhäuser 2-geschossig	25.400 m ²
GRZ 0,4	
überbaubare Fläche	10.160 m ²
nichtüberbaubare Fläche	15.240 m ²
davon	
30 % teilversiegelt	4.570 m ²
70 % Grünfläche	10.670 m ²
davon	
mit Bindung	
§9 Abs.25(a)BauGB	560 m ²
(50% Hecken; 50% Bäume)	
Rasen/Gartenflächen	10.110 m ²
Einfamilienhäuser 1-geschossig	75.500 m ²
GRZ 0,3	
überbaubare Fläche	22.650 m ²
nichtüberbaubare Fläche	52.850 m ²
davon	
30 % teilversiegelt	15.850 m ²
70 % Grünfläche	37.000 m ²
davon	
mit Bindung	
§9 Abs.25(a)BauGB	2.700 m ²
(50% Hecken; 50% Bäume)	
Rasen/Gartenflächen	34.300 m ²

Zusammenstellung der Flächen im Soll-Zustand

überbaubare Fläche (versiegelte Dachfläche)	41.330 m ²
teilversiegelte Flächen (Pflasterung)	24.250 m ²
Heckenpflanzung	3.935 m ²
Baumpflanzung	3.935 m ²
Rasen/Gartenfläche	48.750 m ²
Verkehrsfläche	18.007 m ²
Verkehrsgrün mit Baumplätzen	4.393 m ²
öffentliche Rasenfläche	2.500 m ²
Feldgehölze (öffentlich)	900 m ²
Pionierwald (öffentlich)	900 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	148.900 m ²
=====	

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan Nr.01/90 Stadt Staßfurt

Blatt:

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2*Sp.3	nachher Sp.2*Sp.4	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
Bestand:						
11.191 Acker	13	138.700		1.803.100		
10.530 Schotterweg	6	6.400		38.400		
10.530 Ackerweg	6	1.600		9.600		
11.225 Rasen	21	2.200		46.200		
max. Ausgleich						
0.2400 Hecken	27		3.935		106.245	
01.150 Pionierwald	39		3.935		153.465	
11.225 Rasen	21		48.750		1.023.750	
strukturreicher Hausgarten(neu)						
04.600 Feldgehölz (Hecke)	56		900		50.400	
01.150 Pionierwald (öffentl.)	39		900		35.100	
..... Straßenbegleitgrün mit Baumgruppen	21		4.393		92.253	
11.225 Rasen(ö)	21		2.500		52.500	
10.520 Pflaster	4		24.250		97.000	
10.520 Pflaster (Verkehr)	4		18.007		72.028	
10.711 Dachfläche nicht begrünt	3		41.330		371.970	
Summe/Übertrag:		148.900	148.900	1.897.300	2.054.711	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: + 157.411		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßn.: _____ Biologische Baumaßn.: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt _____

Die Auswertung hat ergeben, daß die Ausgleichsmaßnahmen ausreichend sind. Diese Aussage ist auch unter dem Aspekt einer geringeren Pflanzqualität im Bereich der strukturierten Hausgärten sowie deren Abpflanzung zur freien Landschaft aufrecht zu erhalten.

Eine separate Darstellung der Flächenanteile im Baugebiet wird nicht durchgeführt, da die Aussagen im Bebauungsplan und seiner Begründung nachvollziehbar sind.

aufgestellt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sangerhausen'.

Sangerhausen, den 04.09.93