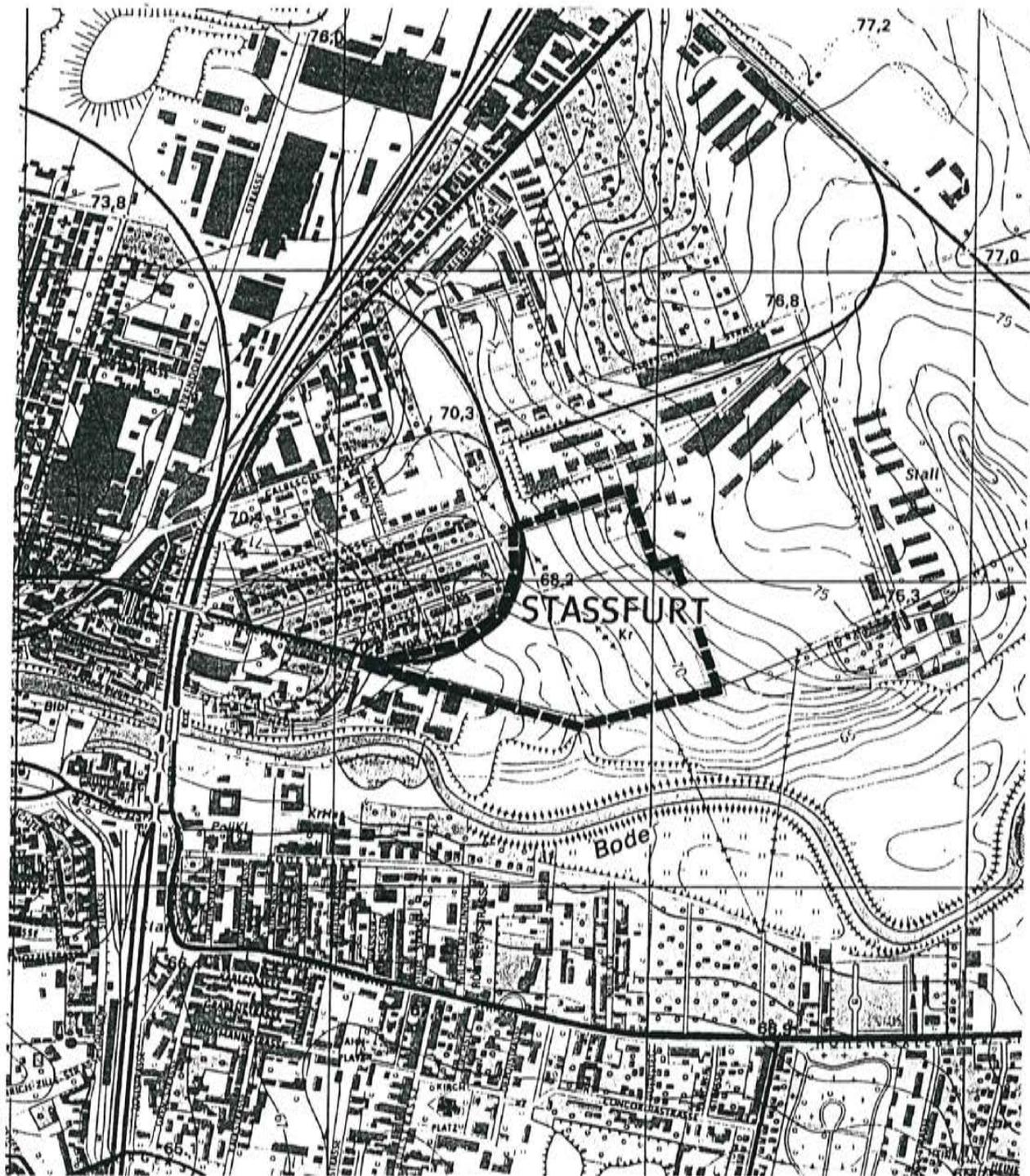

STADT STASSFURT

Bebauungsplan Nr. 2/90

"Wohnsiedlung Schlachthofstraße"

Stand: 27.01.1994



Stand: 27.01.1994

Erläuterung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegen ca. 1,0 km nord-östlich des Stadtzentrums und wird in seiner Gesamtheit

- nördlich durch die van-der-Heyd-Straße
- westlich durch die Schlachthofstraße
- südlich durch den Löbnitzer Weg
- östlich durch die zukünftige Erschließungsstraße des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Berlepsch" und die Gewerbefläche "Berlepsch-Schacht"

begrenzt.

Im Einzelnen umfaßt der Bebauungsplan folgende Flurstücke aus der Flur 2 :

das Flurstück 255/18; 255/124; 255/125; 255/126; 255/127; 255/128
255/129; 255/130; 3410/255 und
teilweise 255/17; 255/131; 285; 3409/255; 3436/255;
3458/255; 3483/255 und 3519/284

Heutige Nutzung

Das Gebiet südlich des Berlepsch-Schachtes wird bis heute landwirtschaftlich genutzt. Eine größere Teilfläche an der v.-d.-Heyd-Straße ist durch eine vorhandene Wohnbebauung geprägt.

Das Baugebiet wird durch vorhandene Ver- und Entsorgungstrassen gequert.

Im Einzelnen sind das Trink-, Ab- und Brauchwasserleitungen und eine Mittelspannungsfreileitung.

Südlich des Plangebietes, unterhalb des Löbnitzerweges, liegt das Landschaftsschutzgebiet "Bode-Niederung".

Nördlich und nord-östlich erstreckt sich die Gewerbefläche "Berlepsch".

Verkehrlich grenzen die Schlachthof- und v.-d.-Heyd-Straße sowie der Löbnitzer Weg an das Plangebiet.

Das Plangebiet hat keine wesentlichen topographischen Besonderheiten.

Planungsgrundlagen

Allgemeine Angaben

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Staßfurt wird zur Zeit erarbeitet und liegt somit noch nicht vor. Der Entwurf wurde zur Grundlage des Bebauungsplanes.

Im Entwurf des F-Planes wurde das Gebiet als Wohngebiet (W) ausgewiesen.

Ziele:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Schlachthofstraße" liegen folgende Überlegungen und Ziele zugrunde:

Der nord-östliche Teil der Stadt Staßfurt ist durch den Bestand bzw. die Planung von großflächigen Gewerbe- und Industrieansiedlungen in den Außenbereichen geprägt, wobei die innerstädtischen und im unmittelbaren Wohnbereich befindlichen Gewerbeflächen in zunehmendem Maße abgelöst werden.

Durch die natürliche und verkehrsbedingte Trennung des Stadtteils "Nord-Ost" vom übrigen Stadtgebiet hat sich ein teilweise eigenständiges Wohn- und Gewerbeviertel herausgebildet. Es ist durch Wohngebiete mit Mehrwohnungsbau und Kleinsiedlungscharakter geprägt. Die Nähe der ehemals bergbaulich genutzten Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe der Randzone zur Wohnbebauung sind ebenso charakteristisch wie die großflächigen Grünzonen in Form der Kleingartenanlage sowie die Grünflächen innerhalb des Wohngebietes.

Neben den Gewerbeflächen aus der Kaliindustrie haben sich andere Gewerbe im angrenzenden Randbereich des B-Planes angesiedelt.

Das sind im wesentlichen :

- Kfz-Handel an der östlichen Grenze des ehemaligen Schlachthofgeländes, wobei Teile des selbigen schon umgenutzt wurden,
- eine Tankstelle an der Calbeschen Straße oberhalb des Kleinsiedlungsgebietes und
- Verwaltungs- und Bürogebäude auf der Fläche des ehem. Berlepschschachtes.

Im Plangebiet sollen Einfamilienhausstandorte entstehen, die sich in die angrenzenden Wohnbereiche einfügen.

In dem Außenbereich zum ehem. Schlachthof sollte eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Zusätzlich ist den Belangen des innerstädtischen Verkehrskonzeptes Rechnung zu tragen, indem die Anbindung des Bodeüberganges von der Hohenerxlebener Straße mit seiner Einmündung in die Schlachthofstraße, der Ausbau des Löbnitzer Weges als Zubringer zum Gewerbegebiet "Nord/Ost" und der Förderstedter Straße planerisch festgesetzt werden.

Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes ist zu genügen.

Ziel der Bebauungspläne ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist.

Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die mit den angrenzenden Flächen eine ausgewogene Nutzung und Gestaltung im öffentlichen Interesse unter Beachtung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ermöglicht.

Daneben sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel etwaige Konfliktsituationen zwischen der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung sowie dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet auszu-schließen.

Gemäß § 50 BImSchG ist die Zielsetzung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Insbesondere sind "die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden" (§ 50 BImSchG).

Im Umfeld des Planbereiches stellt sich konkret die Frage, inwieweit bei Gemengelage (Gewerbefläche Berlepsch-Schacht mit teilweiser Wohnbebauung und Anlagen für sportliche Zwecke) von dem als wesentlichen Prinzip der Bauleitplanung gekennzeichnetem Grundsatz der angemessenen räumlichen Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen abgewichen werden kann. Grenze der Abweichungsmöglichkeit sind jedoch in jedem Fall die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; dazu gehört, daß die Schädlichkeitsgrenzen des § 5 Abs.1 Nr.1 BImSchG eingehalten sind. Gleiches trifft für die Konfliktsituationen aus dem Problemkreis des das Plangebiet tangierenden Straßenverkehrslärm zu.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für , zum Vollzug der Forderungen lt. BauGB, erforderliche Maßnahmen.

Erfordernis der Differenziertheit von Festsetzungen

Im § 1 Abs. 6 BauGB ist festgeschrieben, daß bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen,

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (1.Anstrich)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und Behinderten, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (3.Anstrich)

zu sichern. Dabei sind auch die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Anstrich 7 BauGB) zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan ist eine städtebauliche Ordnung anzustreben, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Umweltschutzes und der Erholung entsprechend ihrer Wichtigkeit Rechnung trägt.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet wird durch das angrenzende Kleinsiedlungsgebiet geprägt.

Es wird eine ein- und zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Zweigeschossigkeit ist nur im Bereich der vorhandenen Gebäude an der v.-d.-Heyd-Straße/Einfahrt "Berlepsch-Schacht".

Das Maß der baulichen Nutzung wird an der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO orientiert, da die angrenzenden Grünbereiche und eine Ausweisung von Besucher-Stellplatzflächen für diese Wohnbereiche im Straßenraum berücksichtigt werden.

Die Gewerbefläche wird mit maximal 4 Geschossen festgesetzt.

Gliederung der Baugebiete

Neben den vorab beschriebenen und begründeten Festsetzungen, die wesentlich zur Verträglichkeit benachbarter Nutzungen beitragen, werden Gliederungsmöglichkeiten unter Wahrung der Eigenart des jeweiligen Baugebietes angewandt.

Die Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten wird von folgenden Fakten abgeleitet:

- Staffelung der immissionsschwächeren Gewerbebetriebe in Richtung Wohnbebauung
- Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Gebietskategorien

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung gegliedert. Die vorhandenen Nutzungen haben Bestandsschutz. Dieser entfällt bei Nutzungsänderungen .

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das Wohngebiet wird eine Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt, um einen ausgewogenen Abstand vom natürlichen Gelände zum Wohnbereich sicherzustellen.

Das Gewerbegebiet wird mit einer max. Gebäudehöhe auf 15 m über OK Gelände festgesetzt.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Für Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen werden im öffentlichen Straßenraum Trassen freigehalten. In Einzelbereichen, die eine Verbindungsfunktion der öffentlichen Flächen haben, werden Flächen mit Leitungsrecht fixiert.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Für das Wohngebiet werden öffentliche Grünflächen mit einem Spielplatz ausgewiesen, die in unmittelbarer Nähe angeordnet sind. Die Spielfläche wird durch eine entsprechende Begrünung eingefasst.

Die öffentlichen Grünflächen haben für den Freizeit- und Erholungswert des Wohngebietes eine besondere Bedeutung.

Der Erhalt dieser Flächen muß jedoch unter Wahrung des Vorsatzes eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen Wohnbebauung und hochfrequentiertem Straßenraum festzusetzen. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind durch Lärmschutzwälle mit einer Wallhöhe von ca. 4,00 m bzw. in räumlich beengten Bereichen durch entsprechende Schallschutzwände zu realisieren.

Erdaushubmassen (unkontaminiert) aus dem Baugebiet sowie Stadtbereich sind für die Schaffung des Schallschutzwalles verwendbar. Mit Mutterboden ist sorgsam (gemäß § 202 BauGB) umzugehen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

"Die flächenbezogene Bauleitplanung hat zur Konfliktbewältigung soweit beizutragen, wie planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind" (Grundsatz ständiger Rechtsprechung; auch Planungserlaß NRW vom 08.07.82 Abs. 3 Pkt. 1).

Demzufolge müssen die in einer Planung getroffenen Festsetzungen für die Erreichung der Planziele geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein.

Aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich des Wohngebietes "Schlachthof-Straße", sowie der angrenzenden Flächen sind Festsetzungen erforderlich, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und langfristig zu einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Wohnen/Freizeit beitragen.

Als Konfliktsituation, hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Bereich "Schlachthof-Straße" ist die Umnutzung des Ackerlandes in Wohnbaufläche zu sehen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s.auch Grünzonen) sind so gewählt, daß die bestehenden Konflikte mit den im Rahmen der Bauleitplanung gegebenen Mitteln (u.a. Eingriffsregelung) gemindert werden.

Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommene Konkretisierung des Umfangs der Anpflanzungen ist zur Sicherstellung der Funktionserfüllung dieser Flächen erforderlich.

(Auswahl standortgerechter, heimischer Laubgehölze im Anhang 1)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 5 Pkt. 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Einflußbereich des Gipshutes. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einflüsse erforderlich.

Im Wohn- und Gewerbegebiet sind statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen gegen Erdfallgefährdung vorzusehen.

Um Auslaugungen im Untergrund zu vermeiden, sind Oberflächenwässer versiegelter Flächen zu sammeln, zu speichern und/oder aus dem Baugebiet abzuleiten.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Sonstige landschaftsplanerische Inhalte werden nach allgemeingültigen Grundsätzen und gemäß des erarbeiteten Grünordnungsplanes (Anhang 3) in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Grundsätzlich sind folgende Aussagen zu treffen:

- Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt.
- Die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist durch entsprechende Bepflanzung in die Randgebieten vorzunehmen und als instrumentelle Möglichkeit der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes zu sehen.
- Die kleinklimatischen Bedingungen sind mittels Beschattung der Verkehrsflächen durch großkronige Bäume und weitgehende Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu verbessern.

Somit sind im Plangebiet Grünzonen vorhanden, die als Hauptelemente des Grünaufbaues

- die systematische Begrünung der Straße
- Grünzonen zu anderen Baugebieten, zur Abgrenzung der Nutzung innerhalb des Baugebietes

vorhanden sind.

Durch die Schaffung von Grünzonen wird ein Erholungsbereich geschaffen, dessen Nutzung durch die Ansiedlung von Spielplätzen und -flächen für Kinder und ältere Menschen attraktiver wird.

Erschließung

(siehe auch Anhang 2 - Erschließungskonzept)

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über kommunale Straßen, v.-d.-Heyd- und Schlachthofstraße, mit dem Stadtzentrum und dem überregionalen Verkehrsnetz gegeben. Zukünftig ist eine zweite Anbindung an die Erschließungsstraße des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Berlepsch" gegeben, wobei eine zweite, fußläufige Anbindung an diese Erschließungsstraße besteht. Letztere wird zum Ausschluß von Durchgangsverkehr aus den Gewerbegebiet nicht für Kfz-Verkehr freigegeben.

Somit ist die äußere Erschließung als gesichert anzusehen.

Der südlich des Baugebietes befindliche Löbnitzer Weg hat von der Funktion den Charakter einer Zubringerstraße.

Die innere Erschließung ist über Anliegerstraßen sicherzustellen.

Die Verkehrsfläche wird gemäß Richtlinie RStO 86 städteplanerisch festgelegt. Die im Bebauungsplan angegebenen Profile sind in Anlehnung an die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) entwickelt und berücksichtigen durch die Trassierung und zukünftige Gestaltung gleichzeitig Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung. Die angegebenen Profile haben nur Vorschlagscharakter.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Stell- und Parkplätzen außerhalb des Straßenraumes im Verhältnis der Wohnungen zu Parkplätzen von 1:0,75 laut RAR (Richtlinie für Anlagen des ruhenden Verkehrs) Rechnung getragen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Trinkwasser, Gas und Elektrizität sowie Post.

Das Plangebiet wird entsorgungsseitig über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz an die zukünftige Kläranlage Staßfurt angebunden. Dieses wird nach den generellen Entwässerungs- und Finanzierungsplanungen auf den zukünftigen Bedarf ausgerichtet. Somit wird sichergestellt, daß der Anschluß des Baugebietes und die Erweiterung des Kanalnetzes abgestimmt sind. Die Stadt plant, das zukünftige Kanalnetz im Trennsystem auszuführen. Somit ist auch eine schadlose Abführung der Oberflächenwässer gewährleistet.

Das auf den Grundstücken (versiegelte Flächen) anfallende Regenwasser ist auf Grund der geologischen Besonderheit im Baugebiet (Gipsstut) weitestgehend zu sammeln, zu speichern und /oder über die Regenwasserleitung abzuleiten.

Die Regenwasserleitung ist in die Bode einzubinden. Schmutzwasserseitig ist bis zum Bau der zentralen Kläranlage für das Baugebiet eine Inzellösung zu schaffen. Die dafür erforderliche Kläranlage ist im Plangebiet zu errichten.

Die gereinigten Abwässer sind über die vorh. Trasse des Kalikanals in die Bode einzuleiten.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Staßfurt erfolgen. Zur Durchführung der Abfallbeseitigung sind die Fahrwege (teilweise verkehrsberuhigter Ausbau) mit Breiten von 5,50 m bis 3,0 m (überfahrbarer Fußweg) ausgeführt. Stichstraßen mit einer Länge von über 25 m werden mit Wendeanlagen (Typ 2 bzw. 3) versehen.

Immissionen

Verkehrslärm

Das Wohngebiet hat Anliegerverkehr aufzunehmen. Durchgangsverkehr für angrenzende Wohnsiedlungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Immissionswerte aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen der Schlachthofstraße sind durch die Verkehrsstudie des Verkehrsplaners als Prognosewerte bekannt.

Das tägliche Verkehrsaufkommen dieser Straße ist auf Grund der Durchgangsfunktion Richtung Magdeburg hinsichtlich seiner Auswirkungen auf das Wohngebiet zu untersuchen.

Im Zuge der Ausbaumaßnahmen des Löbnitzer Weges und dem geplanten Bodeübergang mit seiner Einbindung in die Schlachthofstraße sind die zukünftigen Veränderungen im täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) mit seinen Auswirkungen auf das Plangebiet bei der Straßenplanung und der erford. Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Festsetzungen).

Gewerbelärm

Gewerblicher Lärm wird von einem süd-westlich des Plangebietes ansässigen Gewerbebetrieb verursacht. Hierbei handelt es sich um ein Autohaus.

Der Gewerbelärm hat keine Auswirkungen auf das Wohngebiet.

Zusätzlich ist mit Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet "Berlepsch" und der süd-westlich angedachten Gewerbefläche zu rechnen.

Die im Bereich des ehem. Schlachthofes befindliche Gewerbefläche wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt, d.h. es sind Betriebe zulässig, die in einem Mischgebiet ansiedelbar sind.

sonstige Immission

Im Plangebiet sind keine Deponieflächen bekannt. Im angrenzenden, östlichen Planbereich befindet sich, auf der Fläche des "Berlepsch-Schachtes" eine ehemalige Deponie. Diese wurde einer Erst-Bewertung mit dem Ziel der gewerblichen Nutzung der Fläche durch das Baugrundbüro Dr. Schleicher unterzogen. Im Ergebnis der Untersuchung wurden keine Gefährdungen festgestellt.

- Umweltgefährdungen im Baugebiet sind nicht zu erwarten. Es sind an den beiden ehemaligen Deponien Nr.13 und 15 im Bereich "Berlepsch-Schacht" Erstuntersuchungen durch das Ing.-Büro Dr. Schleicher+Partner Gronau/Lingen vom Mai 1991 mit Aussagen zur Altlastenproblematik erstellt worden. Diese sagen aus, daß keine erheblichen Verunreinigungen vorhanden sind und diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Für die Erörterung anderer Immissionen wie Gase, Erschütterungen u.a. besteht in diesem Planbereich kein Anlaß.

Städtebauliche Werte

Art der baulichen Nutzung

Verkehrsfläche: (einschl. Verkehrsgrün)	ca.	16.500	m ²	18,7 %
--	-----	--------	----------------	--------

Öffentliche Grünfläche:	ca.	22.200	m ²	25,1 %
----------------------------	-----	--------	----------------	--------

Wohnbaufläche incl. Grün	ca.	39.500	m ²	44,8 %
--------------------------	-----	--------	----------------	--------

Gewerbefläche	ca.	10.100	m ²	11,4 %
---------------	-----	--------	----------------	--------

Gesamtfläche des Plangebietes: ca.		88.300	m ²	100 %
------------------------------------	--	--------	----------------	-------

Maß der baulichen Nutzung

	ca. m ²	GRZ	GFZ	BMZ	Z
Wohngebiet WA (\$ 4 BauNVO)	34.900	0,4	0,4	-	I
Wohngebiet WA (\$ 4 BauNVO)	3.000	0,4	0,8	-	II
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE _E (\$ 8 BauNVO)	10.100	0,6	-	10	IV

Überschlägliche Kosten der Erschließung
(siehe Anlage 2 zum B-Plan)

Verkehrsanlagen	1.731.100,- DM
SW-Entsorgung	302.900,- DM
RW-Entsorgung	216.500,- DM
TW-Versorgung	336.900,- DM
Straßenbeleuchtung	405.300,- DM
Grünfläche	1.092.500,- DM
Besondere Maßnahmen	926.400,- DM

	5.011.600,- DM
Ingenieurhonorare 14 %	700.000,- DM

Kosten der Erschließung (ohne Gas, Post)	5.711.600,- DM
zur Abrundung	38.400,- DM

Gesamtkosten der Erschließung (Netto)	5.750.000,- DM
+ 15 % MWST	862.500,- DM

Gesamtkosten der Erschließung (Brutto)	6.612.500,- DM
	=====