

Stadt Staßfurt

Ortsteil : Löderburg

Landkreis Aschersleben - Staßfurt

Bebauungsplan

Nr. 42 / 03

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

**Wohnbebauung
„An der Laake“ 2. Bauabschnitt
in Staßfurt
Ortsteil Löderburg**

Planungsunterlage

Bebauungsplan 42 / 03 ***mit integrierter örtlicher Bauvorschrift***

**Wohnbebauung
„An der Laake“ 2. Bauabschnitt
in Staßfurt
Ortsteil Löderburg**

Bundesland	Sachsen - Anhalt
Landkreis	Aschersleben - Staßfurt
Planträger	Bau – Elze GmbH Langestraße 9 39446 Löderburg

Stadt Staßfurt
Landkreis Aschersleben - Staßfurt
Land Sachsen - Anhalt

Bebauungsplan 42 / 03

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

Wohnbebauung
„An der Laake“ 2. Bauabschnitt
in Staßfurt
Ortsteil Löderburg

Inhaltsverzeichnis

- 1. Übersichtsplan**
- 2. Planzeichnung Teil A und B**
- 3. Begründung zum B - Plan**
- 4. Anlage 1**

Stadt Staßfurt
Landkreis Aschersleben - Staßfurt
Land Sachsen - Anhalt

2. Begründung
zum B - Plan Nr. 42 / 03 in Staßfurt , Ortsteil Löderburg
- Abschrift -
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. Planinhalt / Begründung**
- 2.4. Verkehrsflächen**
- 2.4.1. Straßenverkehrs- und Wegeflächen**
- 2.4.2. Park- und Stellplatzflächen**
- 2.4.3. Ver- und Entsorgung**
- 2.4.4. Brandschutz**
- 2.5. Landschaftspflege und Grünordnung**
- 2.5.1. Grünorderische Massnahmen**
- 2.6. Geologie**
- 2.7. Kosten**

2.1. Allgemeine Erläuterung zum Vorhaben

2.1.1. Vorbemerkung

Der Ortsteil Löderburg gehört zur Stadt Staßfurt im Landkreis Aschersleben - Staßfurt. Der Bebauungsplan 42/ 03 wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Gemeinde Löderburg, jetzt Teil des FNP der Stadt Staßfurt, entwickelt. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Löderburg zwischen dem eigentlichen Hauptort und der Splittersiedlung „Am Kohlenschacht“ und zwischen den Gewässern „Laake „ und „Seemann „. Beide stellen Gewässer 2. Ordnung gemäß WG LSA dar. Durch das Plangebiet verläuft die Neustaßfurter Straße, die Löderburg mit dem Stadtteil Neustaßfurt verbindet und gleichzeitig die Siedlung „Am Kohlenschacht“ an den Hauptort Löderburg anbindet. Im Übersichtsplan ist dargestellt, wie durch die geplante Bebauung ein Zusammenschluss der Splittersiedlung mit dem Hauptort Löderburg erfolgen soll.

Geplant sind zwei Bauabschnitte.

1. BA Grundstücke Nr. 13 - 17
2. BA Grundstücke Nr. 1 – 12

Bezeichnung	: Wohngebiet „An der Laake.“ 2. Bauabschnitt
Standort	: Stadt Staßfurt , Ortsteil Löderburg Landkreis Aschersleben - Staßfurt Regierungsbezirk Magdeburg Land: Sachsen - Anhalt
Gemarkung	:Löderburg Flur 5, herauszumessende Teilflächen aus Flurstück 1799/121; 111/4; 491/112; 686/112 805/113 ; 2 Flurstück 111/3 Flur 4 herauszumessende Teilflächen aus Flurstück 3/2
Gesamtfläche	: ca. 1.44 h
Straßenanschluß	: Neustaßfurter Straße
Planträger	: Bau-Elze GmbH Lange Straße 9 39446 Löderburg
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 : aus Flur 5 Flurstück 111/ 1 ; 111/4 ; 111/5 ; 111/6 ; 111/7 ; 111/8
- im Osten durch : aus Flur 4 Flurstück 3/13 ; 3/11 ; 3/2
aus Flur 4 Flurstück 491/112
- im Süden durch : aus Flur 5 Flurstück 1799/121
aus Flur 4 Flurstück 686/112
- im Westen durch : aus Flur 5 Flurstück 2165 ; 2164 ; 2163 ; 805/113 ; 112

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

2.2. Plananlaß / Zielsetzung

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser, insbesondere für junge Familien aus Löderburg. In Löderburg ist der Bedarf an weiteren Eigenheimen noch nicht gedeckt, insbesondere junge Familien suchen eine Möglichkeit, am Ort ein eigenes Haus bauen zu können. Löderburg stellt gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm keinen zentralen Ort dar, sodass die Ausweisung dieser Baugrundstücke nur für die Eigenentwicklung des Ortes erfolgen soll. Derzeit gibt es für den Bau von Eigenheimen in Löderburg keine besseren Möglichkeiten, die den raumordnerischen Grundsätzen entsprechen.

Die örtlichen Gegebenheiten im B - Planbereich lassen eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung entlang der Neustaßfurter Straße und einer gegenüberliegenden neuen Bebauung bis zur Splittersiedlung „Am Kohlenschacht“ als sehr geeignet erscheinen.

Die öffentliche Zugänglichkeit zu den beiden Seen ist trotz der zusammenhängenden und zukünftigen Bebauung, durch entsprechende freie Flächen zum „Seemann“ und Zugänge zur „Laake“, gewährleistet.

Die vorhandene Altablagerung wird durch den Vorhabenträger vor Baubeginn abgetragen und einer zulässigen Entsorgung zugeführt. Durch den Vorhabenträger ist hierzu die Erarbeitung eines Sanierungsplanes durch einen im Bodenschutz und Abfallrecht sachkundigen Gutachter zu veranlassen. Der Sanierungsplan ist von der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde bestätigen zu lassen. Der Ausbau des Deponiematerials ist durch den Fachgutachter entsprechend begleiten zu lassen.

Die Erweiterung des B - Planes 02/93 „An der Laake“ wurde erst möglich durch die in den Jahren 1978 – 1980 vorgenommene Verwahrung von Strecken aus dem Altbergbau durch die ehemalige Bergsicherung Magdeburg.

Die Grundstücksgrößen betragen ca. 540 – 600 m². Wie bereits erwähnt ist geplant das Baugebiet in mehrere Bauabschnitte, je nach Antragsteller, zu untergliedern. Es liegen z.Z. 13 Grundstücksreservierungen schriftlich vor.

Die unmittelbaren Uferbereiche der beiden Gewässer werden von einer Bebauung nicht in Anspruch genommen, da gemäß § 94 WG LSA ein Gewässerschonstreifen von 5 m einzuhalten ist .

Die Röhrichtflächen und Salzstellen an der „Laake“ und „Seemann“ stellen besonders geschützte Biotope im Sinne von § 30 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG LSA dar .

Im Bereich der zukünftigen Bebauung ist mit schwankendem Grund –und Oberflächenwasser zu rechnen. Die Gewässer Laake ,Seemann und der Salzteich /A-Teich stellen Absenkungen infolge des umgegangenen Bergbaus dar Um eine Vernässung des Ortes Löderburg zu vermeiden ,wird in den Gewässern Laake und Salzteich eine Zwangswasserhaltung betrieben.

Die Stauhöhe für die Laake beträgt im Normalbetrieb der Wasserhaltung : höchster Wasserstand (HW) 58,20 m HN ,mittlerer Wasserstand (MW) 58,15 m ,niedrigster Wasserstand (NW) 58,10 m HN bei einem berechneten Anstieg von ca. 2,0 cm pro Tag; ca. 1600 m³ /Tag. Der höchste Wasserstand (HHW) bei Ausnahmebetrieb (Wartung / kurzzeitiger Ausfall der Pumpen) ist mit 59,00 m HN vorgesehen.

Lt. dem hydrologischen Gutachten „Naherholungszentrum Löderburger See „HGN Hydrologie GmbH ,Nordhausen 22.08.1996 ,pendelt sich der Wasserstand vom „Seemann“ entsprechend ein .Unter den beschriebenen Gegebenheiten erreicht das Oberflächenwasser von Laake und Seemann nicht das Baugebiet.

Trotz der betriebenen Wasserhaltungen ist im B - Plangebiet mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen ,dieser Zustand ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen .

2.3. Planinhalt / Begründung

Das Baugebiet ist eine Schließung der inneren Bebauung zwischen dem eigentlichen Ort Löderburg und der Splittersiedlung „Am Kohlenschacht“. Es erfolgt somit keine externe Erweiterung von Wohngebieten, der eigentliche Außenbereich, der hohe Ackerwertzahlen aufweist, wird somit geschont.

Da im geänderten Flächennutzungsplan die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen ausgewiesen sein werden, ist die Erweiterung der Nutzung, d.h., die Ausweisung einer weiteren Bebauung möglich.

Aufgrund der hier ausschließlich geplanten Einfamilienhäuser wird das vorliegende Baugebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Andere Nutzungen sind hier planerisch unerwünscht und nicht sinnvoll.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an der vorh. umgebenden Bebauung. Daraus resultiert die Feststellung, einer offenen, eingeschossigen Bebauung.

Um ein städtebaulich günstig wirkendes einheitliches Gesamtbild der Gebäudeanordnung zu erreichen, müssen die einzelnen Einfamilienhäuser in einer einheitlichen Flucht errichtet werden. Dies wird über die Festsetzung einer Baulinie erreicht. Auf diese Weise kann eine Anpassung der Baukörperanordnung an die Anordnung der vorhandenen Wohnhäuser im B – Plan 02/93 „An der Laake“ erfolgen, die ebenfalls in einer einheitlichen Bauflucht errichtet wurden.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) von 0,3, bezogen auf die neu zu bildenden Grundstücke , wird einer all zu starken Versiegelung des Bodens bzw. der Baumasse entgegengewirkt.

Um sich dem Charakter des Umfeldes anzupassen, ist auch die Dachform (Sattel- und Walmdächer) mit einer Dachneigung von 21 - 45 ° festgelegt.

Somit wird der sensiblen Lage am Rande der Ortschaft mit Übergang zur offenen Landschaft Rechnung getragen. Dazu trägt auch das auf ein Vollgeschoss in Verbindung mit einer max. Traufhöhe begrenzte Maß der baulichen Nutzung bei.

2.4. Verkehrsflächen

2.4.1. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die neu zu bildenden Grundstücke im Geltungsbereich liegen an der teilweise erschlossenen Neustaßfurter Str. Bis auf die Abwasser und Gasleitung sind alle Versorgungsleitungen vorhanden .

Die im Geltungsbereich befindliche Neustaßfurter Straße hat eine Breite von 4,10 m . Der Straßenaufbau besteht aus in Kies gebettetes Kopfsteinpflaster mit einer 6 cm starken Bitumen Deckschicht , eingefasst auf einer Seite mit Tiefbord und einer dreiteiligen Pflasterrinne und auf der anderen Seite mit einem Hochbord mit anschließenden 1,5 m breiten Fußweg in Mosaikpflaster .Im Bereich neben der Rinne und im nachfolgenden Bereich der Straße bis zur Kohlschachtsiedlung befindet sich ein unbefestigter Sommerweg.

Im Zuge der Erschließung ist hier geplant die neuen Ver – u. Entsorgungsleitungen zu verlegen. Die Neustaßfurter Straße wird im Bereich des Flurstückes 111/3 bis Anschluß der vorhandenen Rinne ,auf einer Gesamtbreite von 4,75 m , mit einem bituminösen Belag in der Bauklasse III , erweitert. Zwischen den erf. Einfahrten der Parzellen 1-9 wird ein Grünstreifen und eine Entwässerungsmulde für die Straßenentwässerung angeordnet. Die im Planteil A mit 1 und 2 gekennzeichneten Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, sind keine öffentlichen Verkehrsflächen.

2.4.2. Park- und Stellplatzflächen

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

2.4.3. Ver- und Entsorgung

Wie bereits unter Punkt 2.4.1 erwähnt ist eine Abwasserleitung für die neu zubildenen Grundstücke erforderlich. Aus diesem Grund ist geplant eine neue Entwässerungsleitung neu zu verlegen. Aufgrund des Höhenunterschiedes ist eine Hebestation mit einer Druckleitung bis zum Anschlußschacht in der Neustaßfurter Straße Höhe Kleingartenanlage Kolonie Str. erforderlich.

Die Versorgungsleitungen Wasser, Gas und elektrische Energie wurden im 1. Bauabschnitt neu verlegt. Im 2. Bauabschnitt müssen ebenfalls diese Versorgungsleitungen neu verlegt bzw. ausgetauscht werden.

Zur Stabilisierung der Elektroenergie wird eine Trafostation errichtet.

2.4.4. Brandschutz

Für das gesamte Wohngebiet ist ein Löschwasserbedarf von mind. 1600 l/min. = 96 m³ /h für eine Löschzeit von 2 Std. erforderlich.

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

Durch die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 100 mit entsprechenden Hydranten und die unmittelbare Nähe von dem Gewässer „Seemann“, wo eine Löschwasserentnahmestelle errichtet wird, ist die Löschwasserversorgung gesichert.

2.5. Landschaftspflege und Grünordnung

Das Baugebiet wird künftig den Ortsteil Löderburg mit der Splittersiedlung „Am Kohlenschacht“ verbinden. Deshalb muß auf die Einbindung in die umgebende Landschaft, wo die beiden Gewässer „Laake“ und „Seemann“, das neue Wohngebiet einfassen, besonderen Wert legen. Hierbei spielt das landwirtschaftliche Umfeld und die angrenzenden Kleingartenanlagen eine große Rolle.

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

Die Fläche wird z .Z .landwirtschaftlich genutzt. Die angepflanzten Gehölze (Parzelle 16 + 17) werden ,soweit noch möglich ,umgesetzt. Für die Gehölze, die nicht mehr umgesetzt werden können, sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Der Standort der Um – und Ersatzpflanzungen befindet sich auf dem Flurstück 111/4 , Flur 5 .
(Städtisches Eigentum)

Die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden - und Wasserhaushalt halten sich in geringem Umfang.

Es wird empfohlen, die Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Rasenmoor, Schotterrasen oder Mineralgemisch möglichst gering zu halten.

Der vorliegende Baugebungsplan bereitet gem. § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA) einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Nach den Vorgaben des § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 der im Baugebungsplan vorgesehenen maximal zulässigen Grundfläche und der festgelegten Grünfläche ,ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen.

2.5.1. Grünordnerische Massnahmen

Je 100 m² versiegelter Fläche sind 2 heimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 8 - 10 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung sind zu prüfen:

Die Ausgleichspflanzungen werden auf den festgesetzten öffentlichen Flächen außerhalb des B –Planes , in der Flur 5 , Flurstück 111 /4 im Bereich der „ Laake „ durchgeführt. (Siehe Anlage 1)

Ausführliche Erläuterungen sind im Grünordnungsplan enthalten.

2.6. Bergbau , Geologie

Laut Aussage vom Bergamt Staßfurt befindet sich der Planungsbereich im Einwirkungsbereich der ehemaligen Braunkohlengrube „Löderburg“. Hier wurde in der Zeit von 1848 – 1953 Braunkohle abgebaut. Im Jahre 1974 wurde über diese Grube eine bergschadenkundliche Analyse angefertigt. Darin wird ausgesagt, dass innerhalb der Einwirkungsgrenzen mit nachteiligen Beeinflussungen der Tagesoberfläche gerechnet werden muss. Um diese nachteiligen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche auszuschließen, sind 1978 Verwahrungsarbeiten zur Sicherung der Neustaßfurter Straße und angrenzender vorhandener Wohngebäude ausgeführt worden. Der Verwahrungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 25 m beidseitig des Straßenbereiches. Außerhalb dieses Bereiches dürfen keine Gebäude errichtet werden; diesem Umstand wird durch die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB) Rechnung getragen. Bei der Projektierung der Bauvorhaben und bei der Bauausführung sind die bergbaulichen Gegebenheiten zu beachten. (Anwendung statisch - konstruktiver Sicherungsmaßnahmen)

2.7 Kosten

Ergänzend zu diesem B - Plan wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in welchem sich der Planträger zur Übernahme sämtlicher mit der Bebauungsplanung zusammenhängender Kosten verpflichtet (Planerhonorare, Vermessungen, ggf. Gutachten, etc.). Der Stadt Staßfurt entstehen somit keine Kosten.

Löderburg, den 01.12.2003

Unterschriften:


Kriesel
Bürgermeister




Tomischka
Architekt

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

Elze
Planträger

