



Bebauungsplan Nr. 05 ASL
„Wohngebiet - Wolfsberg“ TG VII, VIII XI
in Aschersleben
Begründung
Stand: 27. März 2006
Fassung: Satzung
(\$ 10 BauGB)
Seite: 1

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Veranlassung der Planung und bisheriger Planungsablauf	3
3. Geltungsbereich	5
4. Erfordernis eines Umweltberichtes	7
5. Analyse und Konzept	7
5.1 Planungsraum Aschersleben aus raumordnerischer Sicht	7
5.2 Bedarf im Planungsraum	7
5.3 Lage im Planungsraum	8
5.4 Bestandsanalyse Wohngebiet "Wolfsberg"	8
5.4.1 Landschaft	8
5.4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
5.5 Entwicklungsziele	13
5.5.1 Landschaftliche Entwicklungsziele	13
5.5.2 Städtebauliche Entwicklungsziele	14
5.5.3 Ziele der Ver- und Entsorgung	14
5.6 Konzeption zum Wohngebiet "Wolfsberg" Teilgebiete VII, VIII und XI	14
5.6.1 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	14
5.6.2 Nutzung und Bebauung	16
5.6.3 Städtebauliche Gestaltung	16
5.6.4 Verkehrserschließung	17
5.6.5 Ver- und Entsorgungsleitungen	18
5.6.6 Grünanlagen	20
6. Maß und Art der baulichen Nutzung	21
6.1 Art der baulichen Nutzung	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
6.2.1 Teilgebiete VII und XI (Schumann'sche Plantage)	22
6.2.2 Teilgebiet VIII	22

7.	Belange des Umweltschutzes	22
7.1	Immissionsschutz	22
7.2	Lärmbekämpfung	22
7.3	Altlasten	23
7.4	Abfallbeseitigung	23
8.	Belange des Brand- und Katastrophenschutzes	24
9.	Belange des Denkmalschutzes	24
10.	Maßnahmen der Verwirklichung des Planes	24
10.1	Realisierung der Planung	24
10.2	Bodenordnende und soziale Maßnahmen	24
10.3	Der Stadt Aschersleben voraussichtliche entstehende Kosten und ihre Finanzierung	25
10.3.1	Kostenverursachende Maßnahmen	25
10.4	Hinweise	26

1. RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung sowie § 90 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) in der zurzeit geltenden Fassung. Auf diesen Rechtsgrundlagen wird der Bebauungsplan als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt ferner die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung

Auf der Grundlage des Beschlusses vom 03. Juli 1991 der Stadtverordnetenversammlung Aschersleben zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet "Wolfsberg" und dessen Erweiterung entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.1992 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet.

Inhalt und Darstellung des Bebauungsplans entsprechen dem § 9 des BauGB und der BauNVO. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Aschersleben nicht entgegen. Von den insgesamt bebaubaren 64 Parzellen sind bis Dezember 2005 insgesamt 58 bebaut. Es sind also nur noch 6 Standorte als Lückenschließung zu bebauen.

Die Stadt führt das Verfahren im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan durch. In die Zeit der zweiten öffentlichen Auslegung fällt auch die Versagung der Genehmigung zum F-Plan vom 28.10.2003, so dass seit diesem Zeitpunkt das Verfahren als vorzeitiges Bebauungsplan zu bezeichnen ist.

2. VERANLASSUNG DER PLANUNG UND BISHERIGER PLANUNGSABLAUF

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben befindet sich seit 1991 in Bearbeitung. Die erste Fassung wurde zweimal 1996 und 2001 öffentlich ausgelegt. Im Entwurf 2001 war die Fläche aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan befand sich zu diesem Zeitpunkt im Parallelverfahren zum F-Plan.

Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung bedurfte es nunmehr einer verbindlichen Bauleitplanung, um, nachdem die technische Infrastruktur hergestellt worden war, die Grundstückseigentümer planungsrechtlich abzusichern.

Gunstfaktoren für den geplanten Standort sind die Lage im südöstlichen Stadtgebiet, die guten Erschließungsmöglichkeiten über vorhandene öffentliche Wegeflächen, klare

Bebauungsplan Nr. 05	ASL
„Wohngebiet - Wolfsberg“ TG VII, VIII XI	in Aschersleben
	Begründung
Stand:	27. März 2006
Fassung:	Satzung
	(§ 10 BauGB)
Seite:	4

Eigentumsverhältnisse sowie keine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Gegebenheiten. Mit dem Schreiben vom 06.06.1994 der Stadt Aschersleben wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert. Am 07.07.1994 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung für alle Teilgebiete (TG I bis TG XI; Geltungsbereich 19,01 ha) statt. In der Folgezeit wurde im 2. Halbjahr 1994 eine Baugrundvoruntersuchung durchgeführt.

Zwischenzeitlich wollten die Eigentümer des Flurstücks 24 der Flur 54, als Bauträger Schumann KG, ihr Grundstück erschließen und mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebauen. Um die vom Bauordnungsamt des Landkreises Aschersleben - Staßfurt geforderten Voraussetzungen für dieses Bauvorhaben zu schaffen, wurden die Teilgebiete VII, VIII und XI aus dem Vorentwurf vom April 1994 separat als Entwurf bearbeitet und zur öffentlichen Auslegung gebracht, mit dem Ziel, die Rechtssicherheit gemäß § 33 BauGB zu schaffen. Der Stadtrat bestätigte per Beschluss vom 28. August 1996 den Entwurf für die Teilgebiete VII, VIII und XI. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 23. September bis 11. Oktober 1996.

Die Teilgebiete VII und XI wurden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages erschlossen, der Bachstelzen- und Rotkelchenweg wurden als Erschließungsanlagen durch den o.g. Bauträger hergestellt.

Die Stadtwerke Aschersleben GmbH verlegten im 2. Halbjahr 1999 Trinkwasser- und Gasleitungen im Drosselweg.

Im Teilgebiet TG VII wurde im Jahr 2001 durch den o.a. Bauträger ein größeres zusammenhängendes Grundstück (ca. 6100 m²) parzelliert. Um die öffentliche Erschließung dieser neu gebildeten Grundstücke zu sichern, wurde das bisher ausgewiesene Geh, Fahr- und Leitungsrecht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ebenso wurden die Baugrenzen geringfügig verändert und die untere Begrenzung der Dachneigung aus den textlichen Festsetzungen gestrichen. Diese Änderungen führten zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes, der vom 16.10. bis 19.11.2003 öffentlich ausgelegt wurde.

Jedoch wurde im Oktober 2003 die Genehmigung zum F-Plan durch das Regierungspräsidium Magdeburg versagt. Zwischenzeitlich wurden zum 01. März 2004 der Ortsteile Winnigen und zum 01.01.2005 der Ortsteil Klein Schierstedt eingemeindet, die ebenfalls beide bis dato nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügten. Deshalb fasst der Stadtrat am 04. Mai 2005 den Beschluss über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aschersleben mit den Ortsteilen Winnigen und Klein Schierstedt.

Der Geltungsbereich der drei Teilgebiete umfasst 5,37 ha. Im Plangebiet werden seit 1974 stetig Eigenheime errichtet. Von den insgesamt bebaubaren 64 Parzellen sind bis heute 58 bebaut. Es sind also nur 6 Standorte als Lückenschließung zu bebauen.

Bebauungsplan Nr. 05	ASL
„Wohngebiet - Wolfsberg“	TG VII, VIII XI in Aschersleben
	Begründung
Stand:	27. März 2006
Fassung:	Satzung (§ 10 BauGB)
Seite:	5

Das Ziel der Stadt Aschersleben besteht darin, das Verfahren abzuschließen. Nach Prüfung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation (Bebauung zu 90 % vorhanden) ist festzustellen, dass das Verfahren mit der städtebaulichen Entwicklung sowohl nach dem Stand des F-Planes von 2003 als auch mit der örtlichen Gegebenheit vereinbar ist.

In Aschersleben wurden seit 1991 ca. 400 Einfamilienhäuser errichtet (durchschnittlich 26 EFH/Jahr). In den letzten beiden Jahren wurden jährlich 10 – 12 Standorte bebaut, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die restlichen 6 Standorte in den folgenden 3 Jahren bebaut werden.

Entsprechend der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 27.10.2005 ist das geplante Wohngebiet mit den Erfordernissen der Raumordnung des REPMD sowie mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des REPHarz aus Sicht (der Regionalen Planungsgemeinschaft) in Übereinstimmung zu bringen.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Wohngebiet "Wolfsberg" umfasste ursprünglich eine Fläche von ca. 31 ha. Auf dieser Grundlage wurde ein Vorentwurf dem Bauausschuss der Stadt vorgestellt. Im Jahre 1993 wurden vom Stadtplanungsamt auf der Grundlage einer aktuellen Bevölkerungsprognose im Rahmen des Flächennutzungsplanes die geplanten Wohnbauflächen im Stadtgebiet erheblich reduziert. (von ca. 185 ha zunächst auf ca. 75 ha, dann auf rd. 43 ha)

Aktuell erfolgte im Planentwurf vor dem Hintergrund der Stadtumbauproblematik eine Reduzierung der Planflächen für den Bau von Einfamilienhäusern auf ca. 15 ha.

Im Jahre 2002 gab es seitens der Stadt das Ansinnen, die Teilgebiete I und II, die sich östlich in Richtung B 180 anschließen, in das Verfahren zu integrieren. Da aber in diesen beiden Teilgebieten eine andere städtebauliche Situation besteht (geringere Dicht der bereits bestehenden EFH), wurde von diesem Ansinnen abgesehen.

Folgerichtig wurde auch der Geltungsbereich des B-Planes neu bestimmt. Dieser umfasst in der vorliegenden Fassung mit den Teilgebieten VII, VIII und XI eine Fläche von 5,37 ha.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur	Flurstück	Teilfl.	Flur	Flurstück	Teilfl.	Flur	Flurstück	Teilfl.
54	25/1		54	25/49		54	24/29	
	25/3			25/51			24/30	
	25/5			25/52			24/31	
	25/7			25/53			24/34	
	25/8			25/54			24/35	
	25/9			25/55			24/36	
	25/11			25/56			24/38	
	25/12			25/57			24/39	
	25/13			25/58			24/40	
	25/14			24/1			24/41	
	25/15			24/2			24/42	
	25/23			24/3			24/43	
	25/24			24/4			24/44	
	25/25			24/5			24/45	
	25/26			24/6			24/46	
	25/27			24/8			24/47	
	25/28			24/9			24/48	
	25/29			24/10			24/49	
	25/30			24/11			24/50	
54	25/33		54	24/13		54	24/51	
	25/34			24/14			85/1	teilw.
	25/36			24/15			87/1	
	25/38			24/16			91	teilw.
	25/40			24/19			113	
	25/41			24/20			114	
	25/42			24/21			115	
	25/43			24/22			116	
	25/44			24/23			117	
	25/45			24/24			118	
	25/46			24/25			119	
	25/47			24/27			120	
	25/48			24/28			121	

Das Wohngebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand. Das Gelände wird im Westen durch die Körtestraße, im Osten durch den Meisenweg, im Norden durch den Drosselweg und im Süden durch eine Ackerfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich der Teilgebiete TG VII, VIII und XI kann nach zwei Entstehungszeiträumen gegliedert werden. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich am Drossel- und Zeisigweg eine Einfamilienhausbebauung, die zu wesentlichen Teilen in den 70-er und 80-er Jahren entstand (TG VIII). Am Zeisigweg ist diese Bebauung in den letzten 9 Jahren weitgehend komplettiert worden.

Südlich des Zeisigweges war eine Kirschplantage (TG VII und XI), die auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Schumann KG seit 1997 erschlossen und bebaut wurden.

4. ERFORDERNIS EINES UMWELTBERICHTES

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst mit den Teilgebieten VII, VIII und XI insgesamt eine Fläche von 5,37 ha. Mit der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 27.07.2001 ist eine Prüfungspflicht für alle verbindlichen Bauleitplanverfahren gegeben, die nach dem 14.03.1999 begonnen wurden. Wie bereits oben beschrieben, wurde das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 05 mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03. Juli 1991 begonnen. Für Teilgebiete VII, VIII und XI war das förmliche Baurecht gemäß § 33 BauGB mit der öffentlichen Auslegung im Oktober 1996 hergestellt. Die entsprechenden Baufelder waren bis Ende 1998 zu etwa 85 % bebaut und sind deshalb im Sinne des UVP als Bestand zu betrachten.

Demzufolge wird für das Planverfahren auf eine Vorprüfung gemäß UVP verzichtet.

5. ANALYSE UND KONZEPT

5.1 Planungsraum Aschersleben aus raumordnerischer Sicht

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg (Veröffentlichung im MBl. LSA 11/2000 vom 07.04.2000) ist die Entwicklung der Kreisstadt Aschersleben als Mittelzentrum festgeschrieben. Auch wenn die Instandsetzung und Modernisierung des historischen Innenstadtbereiches als vorrangige Bauaufgabe in den kommenden Jahren bleiben wird, kann das Defizit an Wohneigentum unter Berücksichtigung individueller Bedürfnisse allein dadurch nicht beseitigt werden. So gilt es, geeignete Standorte für Einfamilienhäuser zu entwickeln bzw. neue zu erschließen und somit attraktive moderne Wohngebiete unter Berücksichtigung der strukturellen Entwicklung der Stadt anzubieten.

Laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 27.10.2005 ist „das geplante Wohngebiet mit den Erfordernissen der Raumordnung des REPMD sowie mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des REP-Harz aus Sicht (der Regionalen Planungsgemeinschaft) in Übereinstimmung zu bringen“

5.2 Bedarf im Planungsraum

Im Rahmen der sich vollziehenden Umstrukturierung der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen in Industrie, Handel und Gewerbe ist die Bereitstellung von geeigneten Flächen dringend geboten, zumal in Aschersleben bisher kaum planungsrechtlich abgesicherte und erschlossene Entwicklungsflächen vorhanden sind.

Der alte Entwurf (Stand: August 2001) und jetzige Planentwurf des Flächennutzungsplans

Bebauungsplan Nr. 05	ASL
„Wohngebiet - Wolfsberg“ TG VII, VIII XI	in Aschersleben
	Begründung
Stand:	27. März 2006
Fassung:	Satzung
	(§ 10 BauGB)
Seite:	8

weisen die vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche aus, so dass die grundsätzliche Frage der Standortfindung geklärt ist. Seit 1991 wurden in Aschersleben ca. 400 Eigenheime gebaut (durchschnittlich 26 EFH pro Jahr). Da im Vergleich zum Landesdurchschnitt in der Versorgung mit Eigenheimen noch ein erheblicher Nachholbedarf besteht, wird sich zukünftig das jährliche Bauvolumen bei 10 – 15 Standorten/Jahr einpegeln.

5.3 Lage im Planungsraum

Der Planentwurf zum Flächennutzungsplan sieht die Entwicklung des Wohnungsbaus vorwiegend im Süden und Südosten vor. Gewerbestandorte werden im Norden, Nordosten und im Nordwesten der Stadt entwickelt.

Das Plangebiet ist Bestandteil der südlichen Entwicklungsfläche und soll die bestehende Bebauung abrunden.

Die Planungsaufgabe besteht in der Ergänzung der bereits geplanten und realisierten Einfamilienhausbebauung sowie deren funktionellen Anbindung an die Stadtinfrastruktur.

5.4 Bestandsanalyse zum „Wohngebiet - Wolfsberg“

5.4.1 Landschaft

Die Stadt Aschersleben befindet sich an der großräumlichen Landschaftseinheit Ostharz. Im Umland der Stadt gibt es potentielle Naherholungsbereiche wie die Westdorfer Warte und das Einetal. Der Ausbau und die Pflege der Naherholungsgebiete sowie deren Erschließung mittels sicherer Wander- und Radwege werden attraktive Erholungsmöglichkeiten für die Bürger der Stadt schaffen. Die Erholungsgebiete Stephanspark und Westdorfer Warte haben unmittelbare Bedeutung für das Plangebiet, da sie sich in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden und stark frequentierte Fußwegverbindungen zu den o.a. Erholungsbereichen das Baugebiet tangieren, die bei der städtebaulichen Gestaltung berücksichtigt werden müssen.

Das Plangebiet liegt auf einem leicht von Süd-West nach Nord-Ost abfallenden Hang. Vom Birkenweg ergeben sich schöne Ausblicke über die Dächer der Stadt Aschersleben hinweg in die weite Landschaft und bei gutem Wetter bis nach Wilsleben und Winnigen. Die geplante Bebauung des Plangebietes sowie die Höhe der Gebäude dürfen die ausgewählten besonderen Blickbeziehungen zur Landschaft nicht beeinträchtigen. Die Bebauung darf die Landschaft nicht übermächtigen.

Durch die Erschließung des Wohngebietes liegen die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft schwerpunktmäßig einerseits in der Beeinflussung des Bodenhaushalts und andererseits in der Vernichtung von Naturraum (Kleingärten), obgleich die städtebauliche

räumliche Lage des Standortes eine besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich der Gestaltung erfordert.

5.4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist verkehrstechnisch nicht ausreichend erschlossen.

Im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung sind der Ausbau der Körtestraße sowie des Meisen- und des Drosselweges zur Haupterschließung des Plangebietes erforderlich.

Im Vorfeld der zweiten Bearbeitung des Planentwurfes wurde 2003 das Planungsbüro Lambrecht & Partner durch die Stadt Aschersleben mit der Ausarbeitung einer Verkehrskonzeption für das Wohngebiet „Wolfsberg“ beauftragt.

Das Untersuchungsgebiet ist an zwei Punkten an das klassifizierte Straßennetz der Stadt Aschersleben angebunden. Dabei ist zu erkennen, dass die westlich gelegenen Eigenheimstandorte und damit der wesentliche Teil der Wohnbebauung des Gebietes über befestigte Straßen von der Körtestraße aus erschlossen werden. Die Körtestraße besitzt die Funktion einer Sammelstraße und verbindet das Wohngebiet über die Askanierstraße / Hohlweg bzw. Hinter der Pechhütte / Westdorfer Straße / Vor dem Wassertor mit dem Hauptstraßennetz und dem Stadtzentrum. Die Körtestraße besitzt teilweise nur eine befestigte Breite von 4,0 m und genügt mit dem Gradientenverlauf und den Kurvenradien nicht den gestellten Anforderungen. Überfahrene Borde in den Kurvenbereichen dokumentieren diesen wesentlichen Mangel. Das einseitige Parken in der Körtestraße auf den unbefestigten Randstreifen verschlechtert die Sichtbedingungen an den Einmündungen und reduziert zusätzlich die nutzbare Durchfahrtsbreite. Die Rechts- vor Links- Regelung trägt wesentlich zur Reduzierung der Geschwindigkeit auf dieser Straße bei. Der einseitige Gehweg wird gut von den Fußgängern und Radfahrern angenommen. Auf Grund der zu geringen Breite kommt es auf diesen Flächen zu Konflikten zwischen beiden Verkehrsteilnehmern und zu einem erhöhten Unfallrisiko. Die Fahrbahn wird augenscheinlich von den Radfahrern wegen des schlechten baulichen Zustandes gemieden.

In den westlichen Abschnitten der Straßen Amselweg, Lerchenweg, Schwalbenweg, Drosselweg und Zeisigweg sind die Oberflächen mit Beton bzw. Betonplatten befestigt. Der Rotkehlchenweg und Bachstelzenweg sind mit Betonpflaster gepflastert. Die Einmündungen dieser Straßen in die Körtestraße sind mit Borden gefasst.

In der Verkehrsmengenverteilung wird augenfällig, dass ca. $\frac{2}{3}$ des Verkehrsaufkommens des Wohngebietes auf die Körtestraße orientiert sind. Damit ist diese Verbindung zur Innenstadt die eindeutig dominierende Anbindung für das Wohngebiet. Eine Erklärung gründet sich auf die räumliche Verteilung der Wohnnutzungen innerhalb des Gebietes. Auch hier liegt der Schwerpunkt eindeutig im westlichen Bereich. Die Körtestraße hat im Ergebnis der Zählung und

Bebauungsplan Nr. 05	ASL
„Wohngebiet - Wolfsberg“ TG VII, VIII XI	in Aschersleben
	Begründung
Stand:	27. März 2006
Fassung:	Satzung
	(§ 10 BauGB)
Seite:	10

der Hochrechnungen eine Verkehrsmenge von ca. 1.200 Kfz bis 1.400 Kfz am Tag zu bewältigen. Insgesamt bewegen sich die Verkehrsmengen damit für das Wohngebiet auf einem relativ niedrigen Niveau.

Der Anteil des Durchgangsverkehrs beträgt jetzt schon ca. 20% und ist für Wohngebiete sehr hoch. Dieser Wert gewinnt an Bedeutung wenn man berücksichtigt, dass bisher nur abschnittsweise Ausbaumaßnahmen vorgenommen wurden und eine durchgängige Verbindung mit entsprechender Ausbauqualität fehlt. Die Gefahr zur Erhöhung des Anteils an Durchgangsverkehr ist mit dem einströmenden Verkehr von der B180 aus dem Einzugsgebiet Mannsfelder Land als Abkürzung in Richtung Kaufland – Hoymer Chaussee – und Innenstadt vorprogrammiert.

Der zweite Anbindepunkt des Planungsgebietes liegt direkt an der Eisleber Straße und mündet damit auf eine Bundesstraße. Um die nicht ausgebaute Einfahrt gruppierte sich parallel zur Hauptstraße ruhender Verkehr auf einem Feldweg, der wesentlich von den Beschäftigten und Besuchern des Krankenhauses als Abstellfläche genutzt wird.

Die Zufahrt in das Wohngebiet führt zurzeit nur über den Drosselweg und verteilt sich anschließend auf die nicht ausgebauten Erschließungswege. Die Ein- und Ausfahrt auf die Bundesstraße genügt nicht im Geringsten den verkehrstechnischen Anforderungen. Im Jahr 2005 erfolgte am Einmündungspunkt des Drosselweges auf die B 180 der Umbau des Knotens. Grundlage hierfür bildete das Verkehrskonzept der Stadt. Die Anbindung an die B 180 wurde im Rahmen des Baus des neuen Parkplatzes für die Kreiskliniken 2005 in zwei Einbahnstraßen aufgesplittet.

Fazit

In Ansatz der entscheidenden Einflussfaktoren auf die Verkehrsentwicklung muss von einer Zunahme der Verkehrsbelastung von ca. 45% - 48% ausgegangen werden. Die entscheidende Rolle spielt ganz eindeutig die Einwohnerentwicklung.

Der ruhende Verkehr im Wohngebiet soll auch weiterhin auf den privaten Flächen abgedeckt werden. Angestrebt und von der Stadt unterstützt wird eine Ausweisung von ca. 10% Stellflächen vom Gesamtbedarf im öffentlichen Raum. Dies entspricht bei einem Ansatz von

$$2,6 \text{ EW/WE} \times 350 \text{ WE} \times 550 \text{ Pkw/1000 EW} \times 10\% = \underline{50 \text{ STPL}}$$

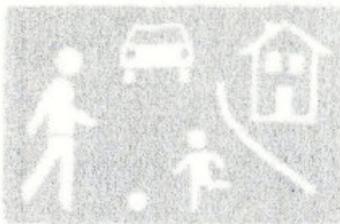
Diese lassen sich beim Ausbau der Straßen und Wege im öffentlichen Raum einordnen. Der Druck des ruhenden Verkehrs vom Krankenhaus ist aus dem Wohngebiet zu nehmen und durch Ausbauten an der B180 und im Umfeld des Krankenhausgeländes zu sichern.

Für die Planung wurde von folgenden Grundprämissen ausgegangen:

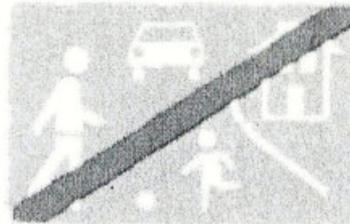
- Vermeidung bzw. Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch das Wohngebiet durch verkehrsorganisatorische – und Verkehrslenkungsmaßnahmen.
- Heraushalten von gebietsfremden Verkehr speziell des Krankenhauses.
- Anschluss des Wohngebietes an die Körtestraße und an die B180 soll für alle Anwohner erhalten bleiben – angemessene Erschließungsmehrlängen müssen dafür in Kauf genommen werden.
- Gesamterschließung des Gebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich mit Stellflächen im öffentlichen Raum ausgewiesen.
- Die Einordnung von geschwindigkeitsmindernden Maßnahmen wird durch Einbauten in den Straßenräumen unterstützt.
- Gezielte Maßnahmen durch Sperrungen und Richtungsverkehr zur Reduzierung von Durchfahrten. Kurze Wege zum Ziel durch Offenhalten von beiden Fahrtrichtungen im Netz.
- Im Wohngebiet sollen keine Sammelstraßen aufgebaut werden, sondern das Verkehrsaufkommen auf mehrere Straßenzüge verteilt werden. (Belastungsverteilung im gleichrangigen Verkehrsnetz)
- Im Erschließungssystem des Wohngebietes müssen perspektivische Erweiterungsflächen an der Peripherie mit berücksichtigt werden.

Das Erschließungsnetz des Wohngebietes „Wolfsberg“ soll verkehrsrechtlich flächendeckend als verkehrsberuhigter Bereich entwickelt werden.

Das Gesamtgebiet erhält auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung eine Ausweisung mit den Verkehrszeichen VZ 325 und VZ 326 als verkehrsberuhigter Bereich.



Beginn eines verkehrsberuhigten Bereiches



Ende eines verkehrsberuhigten Bereiches

Daraus ergeben sich die Festsetzungen zur Durchsetzung der Schrittgeschwindigkeit und besonders die Nutzungsbedingungen der Fläche für alle Verkehrsteilnehmer. Der öffentliche Raum besitzt Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion, alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Diese Ausweisung entspricht im besonderen Maße dem Charakter des

Wohngebietes und den Zielstellungen der Entwicklung. Die realen Bedingungen im Bestand werden durch diese rechtliche Festsetzung gesichert.

Die kürzeste und direkteste Verbindung durch das Wohngebiet in Verbindung zwischen der B180 und Körtestraße ist mit dem Drosselweg gegeben. Zur Brechung dieser geradlinigen Trasse soll am Kreuzungspunkt mit dem Meisenweg eine Diagonalsperre den ungehinderten Verkehrsdurchfluss unterbinden. Die Überfahrt für Rettungsfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger bleibt mit bautechnischen Mitteln gewährleistet.

Zur Sicherung des geplanten versetzten Verkehrsflusses wird zusätzlich am Knotenpunkt Lerchenweg / Amselweg eine Sperre für den fließenden Kfz- Verkehr notwendig. Die ergänzenden Verkehrslenkungsmaßnahmen beziehen sich auf ein System von vorgegebenen Richtungsverkehren.

Die konkreten gestalterischen Maßnahmen in der Verkehrsfläche müssen der Funktion der Erschließungsfläche entsprechen. Auf Straßen begleitende Fußwege kann verzichtet werden.

Die Körtestraße erschließt das Wohngebiet über die Straßen Meisenweg, Finkenlust, Amselweg, Schwalbenweg, Drosselweg, Zeisigweg und Rotkehlchenweg. Über die Straßen ist eine viel gefächerte Verteilung des einströmenden Verkehrsflusses in das Wohngebiet gegeben.

Die Körtestraße ist in ihrer Funktion als Sammelstraße zu entwickeln und in Teilbereichen auszubauen. Die prognostische Verkehrserhöhung von bis zu 50% setzt nicht nur bauliche Maßnahmen im Erschließungsnetz voraus, sondern bei Bedarf auch in den zuführenden Straßen. Dazu sind die Oberflächen zu sanieren und die Kurvenradien zu erweitern. Der ausfahrende Verkehr aus dem Wohngebiet gelangt über die Erschließungsstraßen Meisenweg, Lerchenweg, Drosselweg, Zeisigweg und Rotkehlchenweg aus dem Wohngebiet. Die große Anzahl von Ein- und Ausfahrmöglichkeiten gewährleistet für diese Hauptanbindung zum Stadtgebiet eine optimale Anbindung.

Der Anbindepunkt des Wohngebietes an die B180 muss zur Lösung der verkehrstechnischen Gestaltung und Sicherung sowie zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs einen grundlegenden Ausbau erhalten. Vorgeschlagen und realisiert wurde die Teilung des ein- und ausfahrenden Verkehrs auf zwei versetzte Punkte an der B180. Eine direkte Einfahrt in den Drosselweg ist damit nicht mehr gegeben. Diese Maßnahme verfolgt die Absicht, den einströmenden Verkehr aus Richtung Quenstedt an dem Wohngebiet vorbei zu führen, um dadurch den Anreiz zur Durchfahrt und Abkürzung zu nehmen.

Zusätzlich erhält der Parkplatz mit seiner Längsorientierung entlang der B180 eine optimale Möglichkeit der Erschließung ohne Wendefläche und für die Stellplatzanordnung den notwendigen Raum. In einer ersten Ausbaustufe wird für den Parkplatz von ca. 60 STPL

ausgegangen. Perspektivisch sind Kapazitätserweiterungen um weitere 30 STPL geplant. Diese Stellflächen werden fast ausschließlich von den Beschäftigten des Krankenhauses als Langzeitparkplätze genutzt. Doppelnutzungen für Besucher des Cafe's sind möglich.

Der östliche Drosselweg und der Mittelabschnitt des Meisenweges übernehmen die Zuführungs- und Verteilungsfunktion des Verkehrs vom Anbindepunkt der B180. Danach erfolgt eine Verteilung im Erschließungsnetz. Ausgewählte Ziele im Wohngebiet lassen sich nur mit Umfahrung erreichen, die sich auf Grund der geringen Verkehrsmenge und Mehrlängen in zumutbaren Größen halten. Ein direkter Durchfluss durch das Wohngebiet ist nicht mehr möglich.

Das Verkehrskonzept wurde am 02.04.03 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt. Die entsprechend vorgestellten Maßnahmen bilden seitdem die Grundlage für die weitere Erschließungsplanung.

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet muss neu organisiert werden. Dazu ist der Bau des Schmutzwassersammlers Südost für die Ableitung des Abwassers in die Kläranlage der Stadt Aschersleben an der Schierstedter Straße eine wesentliche Voraussetzung. 1998 wurde der erste Abschnitt dieses Sammlers im Krähengeschrei realisiert. Gemäß der mittelfristigen Investitionsplanung wird der Bau eines weiteren Abschnittes bis zum Pfeilergraben 2007 erfolgen, so dass der gesamte Wolfsberg schrittweise an das Abwassernetz angeschlossen werden kann.

Im Teilgebiet VII wurden aus erschließungstechnischer Sicht geringfügige Änderungen eingearbeitet, wie:

1. Lage des Regenrückhaltebeckens und
2. damit verbundene Änderung der Baufenster
3. Verlängerung des Rotkelchenweges in Richtung Osten

Es wurde somit eine zweite öffentliche Auslegung des Entwurfes erforderlich.

5.5 Entwicklungsziele

Für das gesamte Wohngebiet besteht ein Planungskonzept, das mit den Möglichkeiten des Bauordnungsrechts und den notwendigen Gestaltungsvorschriften verwirklicht werden soll. Es hat folgende grundsätzliche Entwicklungsziele als Programm.

5.5.1 Landschaftliche Entwicklungsziele

- Schutz der vorhandenen Landschaftselemente
- Schaffung von Feld- und Schutzgehölzen

- Verbesserung der Wasserqualität der Boden- und Fließgewässer
 - Beschränkung der Bodenversiegelung auf das minimal erforderliche Maß
 - Einbindung von Siedlungsbereichen in die Landschaft
 - Gestaltung neu anzulegender Straßenräume
 - Nutzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Sicherung des Übergangs zum Landschaftsraum.
- Zur Erreichung dieser Ziele sind differenzierte Festsetzungen im durch die Abt. Stadtplanung erarbeiteten Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist, getroffen worden.

5.5.2 Städtebauliche Entwicklungsziele

Das Wohngebiet in diesem sensiblen Bereich soll ein hohes Maß an städtebaulicher sowie architektonischer Qualität aufweisen.

- Entwicklung des Wohngebiets entsprechend der regional planerischen Einordnung
- Entwicklung des Wohngebiets als eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung in höherer Qualität
- Beachtung der Blickbeziehungen zur Landschaft bei der räumlichen Gestaltung und der Höhenfestsetzung der Bebauung,
- deshalb Bebauung lediglich mit Einzel- bzw. Doppelhäusern.

5.5.3 Ziele der Ver- und Entsorgung

Das Erschließungsnetz soll die Ansiedlung unterschiedlicher Bauformen (Einfamilien- bzw. Doppelhäuser) ermöglichen.

- Minimierung des Erschließungsaufwandes
- Wirtschaftlichkeit des Erschließungskonzepts durch die Möglichkeit abschnittsweiser Erschließung
- Beibehaltung möglichst vieler vorhandener Wegebeziehungen in die Landschaft.

5.6 Konzeption zum Wohngebiet "Wolfsberg", TG VII, VIII und XI

5.6.1 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Geltungsbereich des B-Plans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Teilgebiete VII, VIII und XI umfasst Flächen, die ausschließlich in Privatbesitz sind (außer öffentliches Wegenetz). Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst 5,37 ha, der zu 90 % bereits bebaut ist.

Lage in der Stadt

Das Baugelände liegt im Süden der Stadt Aschersleben westlich der B 180. Es befindet sich am Rand der bebauten Fläche des Stadtgebiets und beinhaltet eine Ergänzung der bereits begonnenen Einfamilienhausbebauung.

Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Die Baufläche befindet sich auf einem Hang in einer Höhe zwischen 146 m und 155 m üHN. Die digitalen Daten des ALK (Allgemeinen Liegenschaftskatasters) des Katasteramtes Staßfurt bilden die Grundlage für die Planunterlage. Für das gesamte Wohngebiet liegt eine Baugrundvoruntersuchung vom 25.10.1994 vor. In diesem Baugrundgutachten (auszugsweise Wiedergabe) wurden die Baugrundverhältnisse in Bezug auf das gesamte geplante Bauvorhaben grundsätzlich als geeignet bewertet.

Die für die Baumaßnahmen maßgebenden Tiefenbereiche vorliegenden gewachsenen Schichten besitzen bei entsprechender Dimensionierung der Gründungselemente die erforderliche Tragfähigkeit. Laut Baugrundgutachten werden auftretende Setzungen bei der geplanten, relativ geringlastigen Bebauung in vertretbaren Größenordnungen verbleiben. Die Bruchgefahr ist im Standortbereich als relativ gering einzuschätzen; dennoch sind Erdfälle mit Anfangsdurchmessern von 3 m nicht auszuschließen. Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Bauausführung der Wasserempfindlichkeit aller bindiger Böden (auch bindiger Sande) zu schenken. Ein einheitlicher, durchgehender Grundwasserleiter ist im Standortbereich nicht vorhanden. Grundwasseranschnitte sind abhängig von Jahreszeit und Niederschlagssituation möglich; insbesondere bei Verlegung von Abwasserleitungen/Schachtbauwerken. Für den Zeitraum der Bauwerksnutzung sollten für die Hochbauten hangseitige Dränagen einkalkuliert werden.

Bauliche Nutzung des Plangebiets

Bei der bereits bebauten Fläche handelt es sich um eine Einfamilienhausbebauung zu beiden Seiten des Zeisigwegs, südlich des Drosselweges sowie am Bachstelzen- und Rotkelchenweg. Die Grundstücke sind zwischen 450 m² und 700 m² groß. Die Bebauung am Zeisigweg stammt aus den vergangenen 10 bis 20 Jahren.

Angrenzende Strukturen

Die Einfamilienhäuser am Drossel- und Zeisigweg in offener Bauweise stehen mit der Hauptfirstlinie parallel zur Straße. Sie haben alle ein Vollgeschoss. Die Kellergeschosse sind meistens für Wohnzwecke ausgebaut worden.

Freiflächen und Vegetation

An schützenswerter Vegetation gibt es außer den Bäumen an der Körtestraße im Westen des Geltungsbereiches und des Bestandes an Obstgehölzen in den Gärten keine weitere Vegetation

im Plangebiet.

5.6.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet soll entsprechend der abgestimmten Größenordnung als reines (WR) Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten sind so festgesetzt, dass einerseits eine landschafts- und siedlungsräumliche Einpassung gegeben ist und andererseits die Ansiedlungsforderungen nicht zu sehr eingeschränkt werden.

Flächenbilanz:

lfd. Nr.	B-Plan Nr. 05 TG VII, VIII und XI Position	Fläche in m ²		Anteil in %
		einzel	gesamt	
1	öffentliche Verkehrsfläche		9.766	18,2
2	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		97	0,2
3	Regenrückhaltebecken		329	0,6
4	Versorgungsfläche		25	0,0
5	reines Wohngebiet		43.523	
	dav. überbaubare Flächen	26.806		49,9
	dav. nicht überbaubare Flächen	16.717		31,1
	Summe		53.740	100,0

5.6.3 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung wird maßgeblich von der Topografie und von den Randbedingungen zum Baugebiet beeinflusst. Das Wohngebiet Wolfsberg befindet sich im südlichen Bereich der Gemarkung der Kreisstadt Aschersleben. Im Norden des Geltungsbereiches der Teilgebiete VII, VIII und XI schließt die bereits im rechtwinkligen Straßenraster vorhandene Einfamilienhausbebauung an. Die Körtestraße bildet die westliche und der Meisenweg die östliche Grenze des Geltungsbereiches.

Westlich der Körtestraße befinden sich das Erholungsgebiet „Stephanspark“ und die Westdorfer Warte. Der die Körtestraße mit der B 180 verbindende Birkenweg soll nicht ausgebaut werden, damit dieser nicht als Schleichweg für den Durchgangsverkehr aus dem Stadtgebiet zur B 180 und umgekehrt genutzt wird.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von Südwest nach Nordost von ca. 9 m auf, wobei der tiefste Punkt im Nordosten an der Kreuzung des Drosselwegs mit dem Meisenweg liegt und der höchste Punkt im Südwesten an der Körtestraße. Bei einer Längenausdehnung von 368 m von West nach Ost ist dies ein Gefälle von 2,4 %.

Bei der städtebaulichen Gestaltung sind ferner folgende verbindliche Vorgaben zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten:

- der vorliegende Bauvorschlag für die Plantage Schumann,

Bebauungsplan Nr. 05	ASL
„Wohngebiet - Wolfsberg“	TG VII, VIII XI in Aschersleben
	Begründung
Stand:	27. März 2006
Fassung:	Satzung (§ 10 BauGB)
Seite:	17

- die Festlegungen des Grünordnungsplans sowie die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerversammlung und
- die Ausweisung der 2 Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet an einem tiefstmöglichen Punkt.

Die bereits vorhandenen Häuser an den Straßen wie Drossel- und Zeisigweg werden von diesen Wegen erschlossen. Der westliche Bereich der Schumann'schen Plantage wird von der Körtestraße mittels einer mittigen Sackgasse (Rotkelchenweg) und der östliche Teil vom Meisenweg aus mittels einer Schleife (Bachstelzenweg) erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke wird durch diese Wohnwege gewährleistet, die als Mischverkehrsfläche von Fußgängern, Radfahrern und PKW's genutzt werden. In den beiden Teilgebieten VII und XI wird mit jeweils einem Regenrückhaltebecken der Abfluss des Oberflächenwassers auf die natürliche Abflussmenge begrenzt, da der vorhandene Mischwassersammler im Meisenweg (Entwässerungsrichtung von Süd nach Nord) bei Niederschlägen überlastet ist. Laut Generalentwässerungsplan soll im Baugebiet ein Trennsystem errichtet werden.

An der Körtestraße sowie an der südlichen Grenze sind Pflanzstreifen fest geschrieben. Somit wird das Wohngebiet strukturiert und in die umgebende Landschaft eingebunden.

Der Fußweg entlang der Körtestraße führt direkt zum Erholungsgebiet Westdorfer Warte, weiter nach Westdorf und stellt damit die Verbindung zum Wanderweg im Einetal her. Das Wohngebiet ist so direkt an die übergeordneten Wanderwege angeschlossen. Über die Körtestraße ist auch eine Fußwegverbindung zum Stadtzentrum (Entfernung zum Markt 1300 m), Zum Tierpark und zur Alten Burg gegeben.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise geplant. Im Bauabschnitt VIII ist aufgrund der vorhandenen Bebauung das Walmdach festgeschrieben, um hier ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen. In anderen Bauabschnitten sind Sattel- sowie Krüppelwalmdächer zugelassen. In den Bauabschnitten VII und XI ist die Hauptfirstlinie parallel zur Straße vorgesehen, um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, da diese das Erscheinungsbild des Wohngebietes im Wesentlichen mit prägt. Eine Drehung der Firstausrichtung um 90° zu dieser Festsetzung ist zulässig, um hier auf die Wünsche der Bauherren einzugehen.

Neben der Dachform als ortstypisches Element ist besonders auf die Materialanwendung und die Farbgestaltung der Gebäude Wert zu legen. Die Baukörpergliederung und die Gliederung der Fassaden beeinflussen neben der festgelegten Gebäudehöhe die Maßstäblichkeit des Wohngebietes.

5.6.4 Verkehrserschließung

Fließender Verkehr

Das Erschließungsnetz des Wohngebietes „Wolfsberg“ soll verkehrsrechtlich flächendeckend als verkehrsberuhigter Bereich entwickelt werden.

Daraus ergeben sich die Festsetzungen zur Durchsetzung der Schrittgeschwindigkeit und besonders die Nutzungsbedingungen der Fläche für alle Verkehrsteilnehmer. Der öffentliche Raum besitzt Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion, alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Diese Ausweisung entspricht im besonderen Maße dem Charakter des Wohngebietes und den Zielstellungen der Entwicklung. Die realen Bedingungen im Bestand werden durch diese rechtliche Festsetzung gesichert.

Die kürzeste und direkteste Verbindung durch das Wohngebiet in Verbindung zwischen der B180 und Körtestraße ist mit dem Drosselweg gegeben. Zur Brechung dieser geradlinigen Trasse soll am Kreuzungspunkt mit dem Meisenweg eine Diagonalsperre den ungehinderten Verkehrsdurchfluss unterbinden. Zur Sicherung des geplanten versetzten Verkehrsflusses wird zusätzlich am Knotenpunkt Lerchenweg / Amselweg eine Sperre für den fließenden Kfz-Verkehr notwendig. Die ergänzenden Verkehrslenkungsmaßnahmen beziehen sich auf ein System von vorgegebenen Richtungsverkehren.

Auf Straßen begleitende Fußwege kann verzichtet werden.

Die Körtestraße ist in ihrer Funktion als Sammelstraße zu entwickeln und in Teilbereichen auszubauen.

Der Anbindepunkt des Wohngebietes an die B180 hat zur Lösung der verkehrstechnischen Gestaltung sowie zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs 2005 einen grundlegenden Ausbau erhalten. Es wurde die Teilung des ein- und ausfahrenden Verkehrs auf zwei versetzte Punkte an der B180 umgesetzt. Eine direkte Einfahrt in den Drosselweg ist damit nicht mehr gegeben. Diese Maßnahme verfolgt die Absicht, den einströmenden Verkehr aus Richtung Quenstedt an dem Wohngebiet vorbei zu führen, um dadurch den Anreiz zur Durchfahrt und Abkürzung zu nehmen.

Die Straßen innerhalb des Gebietes sollen auf ein verkehrstechnisches notwendiges Maß zur Sicherung der Erschließung begrenzt werden. Die Vorgaben der Ausbaubreiten der bereits befestigten Flächen können hierbei aufgenommen werden. Straßen mit Zweirichtungsverkehr erhalten eine Breite von 4,5m – 4,8 m, Straßen mit Richtungsverkehr lassen sich auf 3,5 m begrenzen. Auf Hochborde wird verzichtet. Die Randbereiche decken den Bedarf für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum ab oder erhalten eine Gestaltung mit grünordnerischen

Maßnahmen. Die Stellflächen in Mischverkehrsflächen müssen bautechnisch ausgewiesen werden, ein Parken auf unbefestigten Randbereichen ist nicht zulässig.

5.6.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Wasserversorgung

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Aschersleben GmbH und des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung vom 23.04.2002 ist das Plangebiet in der Zwischenzeit trinkwasserseitig erschlossen worden. Mit der Neuverlegung einer Trinkwasserleitung (PE DN 80) im Jahr 1999 im östlichen Teil des Drosselweges wurde die Versorgungssicherheit hergestellt.

Die Trinkwasserversorgungsleitungen innerhalb des Baugebietes sind im öffentlichen Bereich so geführt, dass jedes geplante Wohngebäude mit einem separaten Hausanschluss an die Trinkwasserleitung angeschlossen werden kann.

Entwässerung

In der o.a. Stellungnahme vom 23.04.2002 wird festgestellt, dass bei der Oberflächenentwässerung des Wohnungsbaugebietes zu prüfen ist, ob eine Drosselung des Regenwassers im Baugebiet selbst oder am Pfeilergraben erfolgen soll. Die Erweiterung der Entwässerung im geplanten Gebiet über die zum Teil bestehenden Schmutzwasserleitungen im Drossel-, Zeisig- oder Meisenweg, ist ohne hydraulischen Nachweis der Vorflut nicht möglich. Hinsichtlich einer möglichen Versickerung von Oberflächenwasser hat die durchgeführte Baugrunderkundung gezeigt, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers wegen der Gefahr des Auftretens von Schichtenwasser nicht möglich ist. Entsprechend des GEP soll das Gebiet im Trennverfahren entwässert werden. Der vorhandene Mischwasserkanal wird dazu in eine Schmutzwasserleitung umfunktioniert. Im Mai 1995 wurde von bpi-Hannover/Aschersleben ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das entsprechende Möglichkeiten untersucht und die Größe des zukünftigen Regenrückhaltebeckens für das gesamte Wohngebiet (TG I – XII = 19,01 ha) an der Eisleber Straße bestimmt hat. Zwei Regenrückhaltebecken sind im Geltungsbereich (TG VII und XI) inzwischen angelegt worden, um den Abfluss des Oberflächenwassers auf die natürliche Abflussmenge zu begrenzen.

Elektroenergieversorgung

Die elektrotechnische Erschließung der Bebauung am Rotkelchenweg und Bachstelzenweg ist abgeschlossen. Im Zuge des weiteren Ausbaus der Straßen sind weitere Kabelverlegungen erforderlich.

Gasversorgung

Gasseitig ist das Wohngebiet erschlossen, weitere Hausanschlüsse sind möglich.

Telekom

Nach Aussagen der BP-Telekom liegen Fernmeldeleitungen in der Körtestraße, im Drosselweg und an der B 180. Von hier aus ist es generell möglich, die Wohnbebauung mit Telefonanschlüssen zu versorgen.

5.6.6 Grünanlagen

Für den Geltungsbereich der Teilgebiete wurde der Grünordnungsplan des B-Plans erarbeitet. Er bildet somit den Bestandteil dieses B-Plans. Die darin enthaltenen Festsetzungen wurden übernommen. Für die Bepflanzungen werden folgende Laubbäume und Sträucher vorgeschlagen:

Pflanzung 1

Mittelgroße Laubbäume

		Wuchshöhe
Betula purpurea	- Purpur-Birke	(7-10 m)
Acer negundo	- Eschen-Ahorn	(15-20 m)
Acer campestre	- Feld- Ahorn	(15 m)
Sorbus aucuparia	- Ebersche	(15 m)
Sorbus domestica	- Speierling	(10-15 m)
Malus domestica	- Apfel	(7-10 m)
Pyrus communis	- Birne	(10-15 m)
Prunus avium	- Süßkirsche	(10-15 m)
Prunus domestica	- Pflaume	(7-10 m)
Juglaus regia	- Walnuß	(10-15 m)

Hohe Sträucher

		Wuchshöhe
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	(4-6 m)
Eonymus euonymus	- Pfaffenhütchen	(2-3 m)
Cornus mas	- Kornelkirsche	(5-7 m)
Corylus avellana	- Hasel	(4-6 m)
Ligustrum vulgare	- Liguster	(3-5 m)
Salix pendulifolia	- Kätzchen-Weide	(4-6 m)
Syringa vulgaris	- Flieder	(4-6 m)

Niedere Sträucher

Symphoricarpus albus laevigatus	- Gemeine Schneebeere	(1-2 m)
Spiraea arguta	- Braut Spiere	(1-2 m)
Daphne mezereum	- Seidelbast	(1-2 m)
Cytisus Hybriden	- Edel-Ginster	(1-2 m)
Potentilla	- Fingerkraut	(1 m)
Forsythia intermedia	- Forsythie	(1-2 m)
Cotoneaster horizontalis	- Fächer Mispel	(1-1,5 m)

Pflanzung 2

Höhere Sträucher

	Wuchshöhe	
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	(4-6 m)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	(2-3 m)
Cornus mas	- Kornelkirsche	(5-7 m)
Cornus alba	- Weißer Hartriegel	(2-3 m)
Corylus avellana	- Hasel	(4-6 m)
Ligustrum vulgare	- Liguster	(3-5 m)
Salix pendulifolia	- Kätzchen-Weide	(4-6 m)
Syringa vulgaris	- Flieder	(4-6 m)

Niedere Sträucher

Symphoricarpus albus leavigatus	- Gemeine Schneebeere	(2-3 m)
Spiraea arguta	- Braut Spiere	(1-2 m)
Daphne mezereum	- Seidelbast	(1-2 m)
Cytisus Hybriden	- Edel-Ginster	(1-2 m)
Potentilla	- Fingerkraut	(1 m)
Forsythia intermedia	- Forsythie	(1-2 m)
Hypericum calycinum	- Johannisstrauch	(0,5 m)

Pflanzung 3

Mittelgroße Laubbäume

Acer platanoides, Schwedleri	- Blut-Ahorn	(15 m)
------------------------------	--------------	--------

6. MASZ UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Verwirklichung der unter Pkt. 4.5 dargelegten Zielstellung und zur Erreichung der gewünschten Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Festsetzungen getroffen. Sie dienen dazu, den Rahmen für die Bebauung zu definieren und dabei gewisse Flexibilität in der Ausführung offen zu halten. Durch die Festsetzungen wird der verbindliche Rahmen markiert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Im reinen Wohngebiet sind nach § 3 Abs. 2 nur Wohngebäude zulässig. Von den nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind nur Läden, die zur Versorgung des Gebietes

dienen, zugelassen, weil sich das Baugebiet in relativ weiter fußläufiger Entfernung von den nächsten Versorgungseinrichtungen befindet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für die einzelnen Bauabschnitte wird wie folgt festgelegt.

6.2.1 Teilgebiete VII und XI (Schumann'sche Plantage)

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6
offene Bauweise	o
Zahl der Vollgeschosse	I
Einzel- und Doppelhäuser zulässig	E, D
Sattel- bzw. Krüppelwalmdach mit einer Neigung	bis 45°
Grundstücksgröße	450 bis 750 m ² /Parzelle

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

6.2.2 Teilgebiet VIII

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6
offene Bauweise	o
Zahl der Vollgeschosse	I
Einzelhaus zulässig	E
Walmdach mit einer Neigung	bis 30°
Firsthöhe	5,60 m über Geländeoberkante

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

7.1 Immissionsschutz

Das Wohngebiet liegt im Süden der Stadt. Der Geltungsbereich ist im Westen von Grünflächen und Baumbestand umgeben. Im Norden des Plangebiets sind vorwiegend Einfamilienhäuser errichtet, die durch Anliegerstraßen erschlossen sind. Im Osten verläuft in einer Entfernung von 300 m die B 180.

7.2 Lärmbekämpfung

Die Geräuschsituation, die der Straßenverkehr verursacht, und die dadurch entstehenden Geräuscheinwirkungen an den einzelnen Immissionsorten sind in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV rechnerisch zu bestimmen.

Die Grenzwerte liegen sowohl für ein reines Wohngebiet bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Ostgrenze des Plangebietes ist 300 m von der Bundestrasse B 180 entfernt. Gemäß Schallimmissionsplan der Stadt Aschersleben von 1996 (Berechnungsprogramm LIMA) ist in diesem Bereich im Prognosefall P 2 ein Schallpegel kleiner 45 dB(A) nachts zu erwarten. Die schalltechnischen Grenzwerte von 49 dB(A) nachts werden damit nicht überschritten.

Östlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 270 m befindet sich der Hubschrauberlandeplatz der Kreiskliniken Aschersleben-Staßfurt.

Für die Beurteilung der Schallemission des Hubschrauberlandeplatzes hat die Stadt Aschersleben eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, die seit dem 26.08.2003 vorliegt.

Bei diesem Hubschrauberlandeplatz handelt es sich nicht um einen üblichen Landeplatz, sondern um einen Hubschrauberlandeplatz im Rettungsdienst. Nach dem Gutachten unterliegen die Schallimmissionen, die infolge von Einsätzen im Rettungsdienst entstehen, keinen Richt- bzw. Grenzwerten (Stichwort: höherrangiges Schutzgut gegenüber einem Ruheanspruch). Schutzbedürftige Objekte müssen sich deshalb auf die ortsübliche Geräuschsituation einstellen. Bei Hubschraubern werden diese Geräusche bestimmt durch die Überflüge sowie durch Start und Landung in Verbindung mit betriebsbedingten An- und Aus-Lauf-Vorgängen für die Triebwerke. In der (großräumigen) Nachbarschaft zum bereits vorhandenen Landeplatz für Hubschrauber sind folgende Schallimmissionen bei dem jeweiligen (relativ seltenen und situationsbedingten) Geräuscheignis zu erwarten:

$$L_{E,max} (T_{W,E} \approx 5 \text{ bis } 10 \text{ min}) \approx 95 \text{ bis } 100 \text{ dB(A)}$$

$$L_{max} (f_{\text{terz, kritisch}} = 25 \text{ bis } 250 \text{ Hz}) \approx 90 \text{ bis } 95 \text{ dB}$$

Bei üblichen Ausführungen der baulichen Hülle treten innerhalb benachbarter Wohngebäude erfahrungsgemäß solche Schallpegel auf, die oberhalb der Aufwachschwelle von 52 ... 55 dB(A) liegen.

Die bisher bekannte Anzahl von Hubschrauber-Flügen am Tage und in der Nacht liegt unter dem Richtwert für Flugplätze (Ansatz: nicht mehr als 5 bis 6 geräuschintensive Ereignisse in der Nacht als Schwelle für die Zumutbarkeit). Damit besteht ein relativ geringes Konfliktpotenzial

7.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind bisher keine Altlastenstandorte bekannt.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird über die zentrale Regelung für Müllentsorgung des Landkreises Aschersleben - Staßfurt abgesichert. Ein Wertstoffcontainerstandplatz der Fa. RTA-Umwelt ist an der Körtestraße vorhanden. Mit Sonderabfällen, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den im Haushalt anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist kaum zu rechnen.

8. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

Aus der Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sind folgende Forderungen zu beachten.

- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind so anzuordnen und auszuführen, dass der zweckmäßige Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge und -geräte jederzeit gewährleistet ist.
- Einzelheiten zur Ausführung müssen den Anforderungen nach § 5 Bauordnung (BauO) und Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur BauO (VVBauO) entsprechen.
- Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge entsprechend der „Richtlinien für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V..

9. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

In der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wird festgestellt, dass die Bau ausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen sind. Nach § 9 (3) DSchG LSA sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt bzw. dessen Beauftragte ist zu ermöglichen.

10. MASZNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES PLANES

10.1 Realisierung der Planung

Zurzeit läuft das Verfahren zur Erstellung des Planungsrechts für die Teilgebiete VII, VIII und XI im zukünftigen Wohngebiet. Weitere Teile der Erschließung des Plangebiets wurden 1999 durch

die Stadtwerke durchgeführt. Der Bau der Kanalsysteme und Ausbau der Straßen ist in der mittelfristigen Finanzplanung für 2008 berücksichtigt.

10.2 Boden ordnende und soziale Maßnahmen

Das Bauland befindet sich in privater Hand. Im Teilgebiet VIII sind die Parzellen zu 100 % bebaut. In den Teilgebieten VII und XI ist das Bauland parzelliert und bereits zu 80 % bebaut, so dass Boden ordnende und soziale Maßnahmen nicht notwendig sind.

10.3 Der Stadt Aschersleben voraussichtliche entstehende Kosten und ihre Finanzierung

10.3.1 Kostenverursachende Maßnahmen

Zu den Kosten verursachenden Maßnahmen gehören der Ausbau und die Herstellung von Straßen und Wegen, einschließlich deren Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen und die Bepflanzung am Drossel- und Meisenweg. Da eine konkrete Kostenermittlung bisher nicht vorliegt, können die in der folgenden Übersicht dargestellten Kosten erst nach Abschluss der Vorplanung der Erschließungsanlagen präzisiert werden. Die der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibenden Kosten werden nach bisher vorliegenden Schätzungen etwa 1.113.000,00 € erreichen. (Ausbau Drossel-, Zeisigweg, Meisenweg und Körtestraße)

Kosten für Anlagen und Einrichtungen technischer Infrastruktur außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich u.a. durch den Anschluss der Abwasserleitungen an den Abwasserkanal Hinter der Pechhütte und Pfeilergraben entstehen

Der Ausbau und die Herstellung der Erschließungsanlagen, deren Entwässerung, Beleuchtung, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen und Wasserleitungen verursachen voraussichtlich folgende Kosten:

(Erschließungslast nach § 123 BauGB)

1. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 05 ASL
„Wohngebiet - Wolfsberg“ TG VII, VIII XI
in Aschersleben
Begründung
Stand: 27. März 2006
Fassung: **Satzung**
(§ 10 BauGB)
Seite: 27

- Zur Sicherung einer schadlosen Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten.
- Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen. Erdarbeiten, die eine Tiefe von 0,5 m unterschreiten, sind 14 Tage vor Beginn dem Landesamt für Archäologie in Halle sowie der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind die Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, BBN 23/2.2, Telefon 0391/585-2166, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Vor Beginn von Schachtarbeiten im Bereich der Erschließungsstraßen sind Schachtscheine bei den Versorgungsträgern einzuholen.

Diese Begründung lag zusammen mit dem 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05 „Wohngebiet Wolfsberg“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 23. September 1996 bis 11. Oktober 1996 öffentlich aus. Der 2. Entwurf lag 16. Oktober 2003 - 19. November 2003 öffentlich aus.

Aschersleben, 27. März 2006



i.v.z.h.
.....
Michelmann
Oberbürgermeister