BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 30 „Mischgebiet - Im Busch“

Stadt Aschersleben
Landkreis Aschersleben - Staßfurt

(§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

1.	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	2
2.	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans	4
3.	Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen	4
4.	Einordnung des Plangebiets	5
5.	Zustand von Natur und Landschaft	5
6.	Planungskonzept	6
7.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	7
8.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
9.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	8
10.	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	9
11.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	10
11.1	Versorgungsleitungen	10
12.	Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	11
12.1	Kostenverursachende Maßnahmen	11
12.2	Finanzierung des Erschließungsaufwandes	13
13.	Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	13
14.	Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung	13
15.	Zahlen und Daten	13
16.	Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen	14
16.1	Art der baulichen Nutzung	14
16.2	Maß der baulichen Nutzung	15
16.3	Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)	15
16.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
16.5	Bauweise	15
16.6	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	16
16.7	Stellung der baulichen Anlagen	16
16.8	Nebenanlagen	16
16.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
17.	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	17

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In seiner Sitzung am 24. Juni 1998 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 „Mischgebiet - Im Busch“ aufzustellen. Der Geltungsbereich unterteilt sich in drei Bereiche:

- a) zwei Mischgebietsteile im nördlichen Bereich
- b) allgemeines Wohngebiet im mittleren Bereich und
- c) Dauerkleingärten im südöstlichen Geltungsbereich

Im Planaufstellungsverfahren sollen die städtebaulichen Ziele für die im räumlichen Geltungsbereich liegenden bebauten und unbebauten Flächen hinsichtlich ihrer künftigen Möglichkeiten und Funktionen im gesamtstädtischen Gefüge geklärt werden. Die Umnutzung der Fläche ist als Teil der städtebaulichen Entwicklung am südöstlichen Stadtrand von Aschersleben zur Verdichtung und Ergänzung vorhandener Wohnbebauung zu sehen. Von seiten der Eigentümer der ehemaligen Gärtnerei wurde seit Juni 1996 mehrfach der Wunsch an die Stadt Aschersleben heran getragen, die betreffenden Flächen mit Einfamilienhäusern zu bebauen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben sind die Flächen im Geltungsbereich dieses zu bearbeitenden Bebauungsplanes als geplante Flächen für Mischgebiet und Wohnbauflächen ausgewiesen. (Stand Januar 2006)

Die Stadt Aschersleben hat im Mai 1997 mit dem Bau des Schmutzwassersammlers Süd-Ost, der das Gebiet westlich tangiert bzw. im nördlichen Bereich schneidet, begonnen. 1998 erfolgte der Bau des zweiten Abschnittes, der Bau der Druckrohrleitung vom „Buschmühlenweg“ bis zur „Schierstedter Straße“, so dass seit Mitte 1999 die Funktionsfähigkeit des äußeren Abwassersystems gewährleistet ist.

Die Flächen des ehemaligen Kreisbaubetriebes „Im Busch“ waren bislang durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Mit der Umstrukturierung der Wirtschaft hat sich auch hier ein Wandel vollzogen. Die gewerbliche Nutzung wird aufgrund der Lage des Standortes im Stadtgebiet Schritt für Schritt aufgegeben, und andere mischgebietstypische Nutzungen (Einzelhandel, Wohnen) wollen sich etablieren. Für diesen Wandlungsprozess sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Für die Flächen der ehemaligen Gärtnerei gibt es konkrete Vorstellungen eines Bauträgers zur Bebauung dieses Grundstückes mit Einfamilienhäusern. Dieser Bereich soll demzufolge als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Durch die Nähe zum Bahndamm und der damit verbundenen Verlärmung des gesamten Areals, die auch aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Aschersleben abzulesen ist, wird es erforderlich, eine Lärmschutzwand auf dem Bahndamm zu errichten. Entsprechende Abstimmungen haben vorab bereits mit der Deutschen Bahn AG stattgefunden, die ihrerseits die Sanierung der Strecke Halle - Halberstadt für 1999 /2000 plant.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll ebenso die bestehende Kleingartenanlage „Speckseite“ als Dauerkleingarten ausgewiesen werden. Damit wird dem Aufstellungsbeschuß Nr. 179/91 vom 03.07.1991 zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 08/44 entsprochen.

Auf Grund dieser gesamten Umstände hat sich die Stadt dazu entschlossen, ein Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 30 durchzuführen, das mit dem Aufstellungsbeschuß eingeleitet wurde.

Am 08. Juli 1999 hat die Stadt Aschersleben auf der Grundlage des konzeptionell erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und den Bürgern die entwickelten städtebaulichen Absichten erläutert.

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB sind vom 08. Dezember 1998 bis 22. Januar 1999 und 13. Dezember 2005 beteiligt worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08. September 1999 auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die erarbeiteten Planungsergebnisse beraten und beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zuzustimmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Der Stadtrat ist in seiner Sitzung am 22. September 1999 der Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses gefolgt, hat dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung ist am 20. Oktober 1999 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und fand vom 01. November 1999 bis 03. Dezember 1999 statt.

Auf Grund der Insolvenz des Bauträgers für das Gebiet WA₁ - WA₄ und der Übernahme der Erschließungsanlagen im Baugebietsteil, 1. Bauabschnitt, erst im Jahr 2005 wurde das Bebauungsplanverfahren erst danach fortgeführt.

Er erfolgte hinsichtlich der Gültigkeit der vorliegenden Stellungnahmen eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 13.12.2005 bis 16.01.2006.

In seiner Sitzung am xx. März 2006 ist der Stadtrat bei der Prüfung, Beratung und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen den Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses gefolgt und hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die in den Stellungnahmen enthaltenden Anregungen wurden, soweit sie für die Aufstellung des Plans von Bedeutung waren, berücksichtigt. Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind unter Ziffer 18 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) durchgeführt worden, bevor das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist.

Es dient der Klärung der unterschiedlichen nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange und dem Zweck, im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Stadt Aschersleben durch ihre gewählten Vertreter unterschiedliche Anforderungen und Belange gegeneinander und untereinander i.S.v. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht abwägen zu können. Das Ergebnis dieses Klärungs- und Abwägungsprozesses, der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ist jedoch unabhängig von der Zulässigkeit genehmigungspflichtiger Vorhaben zu beurteilen, weil mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen im Bebauungsplan nur ein Rahmen für die Durchführung einzelner Maßnahmen vorgegeben wird. Ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässiges Vorhaben kann deshalb im Einzelfall unzulässig sein (§ 15 BauNVO).

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Anlaß für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen ist die Absicht der Stadt Aschersleben, den nach wie vor hohen Bedarf an Wohnbauland zu decken. Ziele und Randbedingungen für die künftige Nutzung der Fläche ergeben sich aus ihrer Lage im Stadtgebiet benachbart zur vorhandenen Wohnbebauung und der städtebaulichen Absicht der Stadt, im südöstlichen Stadtgebiet einen Schwerpunkt für Wohnbebauung entstehen zu lassen.

Mit dem Bau des Schmutzwassersammlers Südost wird ein wesentliches Element des Generalentwässerungsplanes umgesetzt, und innerhalb des Geltungsbereiches kann das Erschließungssystem weiter verzweigt werden.

3. Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Mischgebiet - Im Busch“ auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung am 06. März 1991 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Das vom Stadtplanungsamt im September 1990 erarbeitete Stadtentwicklungskonzept bildet seitdem als informelle Planung die Vorstufe zum Flächennutzungsplan und zusammen mit den bisher im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt von Aschersleben erarbeiteten Ergebnissen die Grundlage für städtebauliche Einzelentscheidungen. Zurzeit können von Seiten der Stadt Aschersleben als Mittelzentrum keine Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen im WA₁ kann die Stadt Aschersleben ihrer Verpflichtung zur Wohnbaulandbereitstellung nachkommen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans hofft die Stadt Aschersleben einerseits, Erkenntnisse über Tendenzen der städtebaulichen Entwicklung im südöstlichen Teil der Stadt Aschersleben aufgrund unterschiedlicher öffentlicher und privater Nutzungsansprüche zu erlangen und andererseits, die von ihr verfolgten städtebaulichen Ziele und Zwecke zu überprüfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt folgende Zwecke:

- bauliche Nutzung des als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Gartenland aufgegebenen Geländes zu Zwecken des Wohnungsbaus
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auf einer Gewerbebrache
- Erschließung von nutzbaren Baugrundstücken
- städtebauliche, stadtgestalterische und landschaftliche Einbindung der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen nach den entwickelten städtebaulich und grünordnerischen Zielen in die vorhandene und geplante bauliche und landschaftliche Umgebung.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Umwidmung der bisher gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Kreisbaubetriebes in ein Mischgebiet
- Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für die Grundstücksflächen an der Straße „Im Busch“
- Gliederung des Gebietes nach Art der zulässigen Nutzung
- Ausweisung von Straßenverkehrsflächen als Bestandteil der Erschließung
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur landschaftspflegerischen und grünordnerischen Einbindung des Baugebietes in die landschaftliche und bauliche Umgebung
- Festsetzung eines Rahmens für die Gestaltung baulicher Anlagen zur Verwirklichung der von der Stadt angestrebten städtebaulichen und stadtgestalterischen Ordnungsvorstellungen.

4. Einordnung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Mischgebiet - Im Busch“ liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Aschersleben, südwestlich der Bahnstrecke Halle - Vienenburg. Das Plangebiet ist an der östlichen und südlichen Grenze von Gärten umgeben. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Schierstedter Straße, im Nordosten durch den Bahndamm der Eisenbahnstrecke Halle (Saale) - Vienenburg, im Süden durch den Buschmühlengraben und im Südwesten durch die Straße „Im Busch“ und umfaßt eine Fläche von ca. 5,81 ha.

5. Zustand von Natur und Landschaft - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Geltungsbereich unterteilt sich in drei Bereiche. Im nördlichen Abschnitt, dem zu entwickelnden Mischgebiet, befindet sich das Gelände des ehemaligen Kreisbaubetriebes. Diese Fläche weist auf Grund der hier durchgeführten Produktion von Betonpflastersteinen und den damit verbundenen Transport- und Lagerungsprozessen einen hohen Versiegelungsgrad von 80 bis 90 % auf.

Westlich davon entstand im Jahr 1997 die Eigenheimbebauung „Lindenhof“. Hier wurden auf dem Grundstück eines ehemaligen Ackerbürgerhofes an der Schierstedter Straße nach dessen Abbruch 3 Einzel- und 4 Doppelhäuser errichtet. Durch die jetzt kleinteiligere Bebauung hat hier bereits eine Entsiegelung der befestigten Flächen stattgefunden.

Im mittleren Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich eine ehemalige Gärtnerei. Sie wird bereits über zwei Jahrzehnte als solche nicht mehr genutzt. Der größte Teil der Anzuchtflächen wird als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Fläche ca. 8099 m² die Kleingartensparte „Speckseite“ mit 21 Parzellen. Diese Sparte soll erhalten bleiben und als Dauerkleingarten ausgewiesen werden.

Mit der geplanten Erschließung des Baugebietes und der festgesetzten Überbaubarkeit der Grundstücke wird ein Landschaftsbild geschaffen, das sich harmonisch an die bisherige Stadtrandbesiedlung anschließt und den Übergang zur kleingärtnerischen Nutzung im Osten schafft. Der Eingriff in den Naturhaushalt verbleibt nach Einschätzung des Grünordnungsplanes im normalen Rahmen.

Die Versiegelung ist auf einem geringen Niveau definiert.

Ziel der Planung und Zweck der vorgesehenen Festsetzungen ist es, die zusätzlichen Eingriffe auf das unvermeidliche Mindestmaß zu beschränken, größtenteils den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten und die künftige neue Bebauung durch Eingrünung und grünordnerischer Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

6. Planungskonzept

Das Planungskonzept ergibt sich aus der Absicht der Stadt, das Gelände auf Grund seiner Lage am Stadtrand und die Nachbarschaft der Bahnstrecke zum städtebaulichen Abschluss zu bringen. Durch die Bebauung des Plangebietes wird ein Übergang von den gärtnerischen genutzten Grundstücken im Osten zur vorhandenen Wohnbebauung in der Lindenstraße und Schierstedter Straße ermöglicht.

Das Planungskonzept berücksichtigt die verkehrs- und erschließungstechnischen Vorgaben, die städtebaulichen Ziele der Stadt, private Verhältnisse und Absichten und allgemeine städtebauliche Planungsgrundsätze.

Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 590 m von Nordwesten nach Südosten und ca. 205 m von Südwesten nach Nordosten und bildet dabei ein unregelmäßiges Vieleck. Es hat eine Größe von ca. 58.100 m². Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt mit etwa 3 % Neigung von Nordwest nach Südost. Der natürliche Höhenunterschied beträgt ca. 7,00 m.

Die Erschließungsstraßen in dem neu zu entwickelnden Wohngebiet sollen nach der EAE 85 als Anliegerstraße AS 4 (Planstraße A) mit einer Gesamtbreite 6,5 m und als Anwohnerstraße AW 1 (Planstraßen B, C und D) mit einer Gesamtbreite von 5,5 m ausgebildet werden. Der Straßenaufbau erfolgt nach RSTO 86 entsprechend BK IV und soll im Querschnitt als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die Straße „Im Busch“ wird als Sammelstraße SS 2 mit einer Gesamtbreite von ca. 9,5 m ausgebildet. Das Plangebiet wird in sieben Teilgebiete aufgeteilt - allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie die Fläche für Dauerkleingärten.

Die allgemeinen Wohngebiete befinden sich auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Kleingartenanlage. Hier soll im Übergang zum Außenbereich eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Mit den beiden Mischgebietsteilen soll die Entwicklung, die auf dem Gelände des ehemaligen Kreisbaubetriebes weg von der gewerblichen hin zur nicht störenden gewerblichen und Wohnbaunutzung unterstützt und gesteuert werden. In den letzten Jahren nach der Wiedervereinigung hat sich die gewerbliche Entwicklung auf Grund besserer Standortfaktoren (verkehrliche Anbindung; Grundstücksgröße; geringere Beeinträchtigung von benachbarten schützenswerten Nutzungsarten) im nordöstlichen Stadtgebiet an der B 185 nach Güsten vollzogen, so daß die entsprechenden vorhandenen gewerblichen Nutzer an diesem Standort sich nach und nach um besser gelegene Standorte bemüht haben. Im Mischgebietsteil MI 2 wurden die Nutzungen des Baustoffhandels und der Betonmischstation aufgegeben.

Maßgebend für die Entwicklung des Planungskonzeptes aus den vorgegebenen landschaftlichen und baulichen Verhältnissen ist die Absicht, die bauliche Nutzung an vorhandenen Infrastrukturanlagen abzurunden.

Dazu sollen

- das Gelände in seinem natürlichen Verlauf möglichst wenig verändert und für Aufschüttungen der im Plangebiet bei Aushubarbeiten anfallende Boden verwendet werden;
- Gebäude aus Materialien errichtet werden, die sich durch ihren Charakter und ihren Farbton gut in die landschaftliche Umgebung einfügen und der menschlichen Wahrnehmung angenehm sind;
- Außenwandflächen ohne Öffnungen berankt werden;
- begeh- und befahrbare Flächen möglichst wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

7. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 28. Oktober 2003, Az.: 25b/21101/02/F 1/ASL, wurde der Stadt Aschersleben die Genehmigung des Flächennutzungsplanes versagt.

Mit dem am 04. Mai 2005 begonnenen Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit den Ortsteilen Winnigen und Klein Schierstedt wird das Planverfahren zum Flächennutzungsplan fortgeführt.

Eine Änderung der Ausweisung der Baugebiete im zukünftigen Satzungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgte nicht. Der Mischgebietsteil ist bebaut und für das allgemeine Wohngebiet wurden bereits Baugenehmigungen erteilt.

Auf Grund der bereits sich darstellenden Nutzungen und der erfolgten Aufnahme im Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 2003 und 2005 ist erkennbar, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Grundlage städtebaulicher Einzelentscheidungen ist das vom Stadtplanungsamt entwickelte Flächennutzungskonzept (Stand: September 1990) und der Entwurf des Flächennutzungsplans Stand: Mai 2003 und Dezember 2005).

Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 30 „Mischgebiet - Im Busch“ sind aus den städtebaulichen Zielen und Grundzügen der Planung für den südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Aschersleben entwickelt worden. Sie entsprechen damit den städtebaulichen Zielen und Zwecken des 1990 entwickelten Planungskonzeptes und des Entwurfes des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung des Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil der Stadt noch den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entgegenstehen.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht dem nach der Wende sprunghaft angestiegenem Bedarf nach erschlossenem Wohnbauland zur Errichtung von Einfamilienhäusern und unterstreicht die Funktion der Stadt Aschersleben als Mittelzentrum. Des Weiteren können seit 2003 in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Das ausgewiesene Mischgebiet unterstützt eine schon einsetzende Entwicklung zur einer verträglichen Nachbarschaft von Wohnen und nicht störendem Gewerbe und schafft mit der Umwidmung der bisher vorrangig gewerblich genutzten Flächen bessere Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehende Wohnbebauung an der Schierstedter Straße, der Blumenstraße und der Straße „Im Busch“.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 27. Januar 1999 und Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 10. Januar 2006 werden zum Bebauungsplan Nr. 30 „Mischgebiet - Im Busch“ keine Bedenken erhoben. Die Stadt Aschersleben befindet sich mit diesem Bauleitplanverfahren in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

11. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sollen in den Straßenräumen an die Grundstücke herangeführt werden.

Die abwassertechnische Entsorgung des Mischgebietsteiles (MI 1) erfolgt über die Schierstedter Straße. Hier befindet sich ein Mischwassersammler, der direkt zur Kläranlage führt, die sich ca. 700 m östlich des Standortes befindet.

Für die übrigen Baugebiete wird in den nächsten Jahren das Abwassersystem völlig neu errichtet. Entsprechend des Generalentwässerungsplanes ist ein Trennsystem zu errichten. In der Straße „Im Busch“ ist geplant, für die Grundstücke, die auf Grund ihrer Höhen- bzw. Tiefenlage nicht im freien Gefälle an den Mischwassersammler in der Schierstedter Straße angeschlossen werden können, einen Schmutzwassersammler mit einer Nennweite von 200 bis 400 mm zu errichten. Über diesen Sammler soll auch der Mischgebietsteil (MI 2) angeschlossen werden, da die jetzige Anbindung über das Flurstück 40 wegen des geringen Gefälles der Anschlussleitung nicht mehr vollständig funktionsfähig ist.

Weiterhin wurde in der Straße „Im Busch“ ein Regenwassersammler der Nennweite 1000 bis 1400 mm verlegt, der gleichzeitig als Regenüberlauf für das neu errichtete Überlaufbecken südlich der Blumenstraße dient. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches wird dieser Regenwassersammler in Höhe der neuen Pumpstation in den Buschmühlengraben eingeleitet.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches wurde eine Pumpstation errichtet. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt. Unmittelbar nördlich des Buschmühlengrabens endet das freie Gefälle des neuen Schmutzwassersammlers „Südost“. Über eine Druckrohrleitung, die in der Straße „Im Busch“ 1998/99 verlegt wurde, gelangt das anfallende Schmutzwasser des südöstlichen Stadtgebietes in die Schierstedter Straße, wo es dann im freien Gefälle in die Kläranlage abgeleitet wird.

Innerhalb des neu zu entwickelnden Wohngebietes (WA 1 bis WA 4) ist ebenfalls ein Trennsystem zu errichten, dass zum Buschmühlengraben und zur Pumpstation entwässern wird. Nach den bisherigen Planungen sind für den Schmutzsammler eine Nennweite 200 mm und Regenwassersammler eine Nennweite 300 mm vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird direkt in den Buschmühlengraben abgegeben. Zur Drosselung der Einleitmenge ist im südöstlichen Bereich des Teilgebietes (WA 3) ein Regenrückhaltebecken vorgeschaltet worden.

Die Errichtung der Anlagen für die Trinkwasser-, Elektro- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Aschersleben GmbH vorbereitet und durchgeführt.

Die konkreten Aussagen über den Stand der Versorgung sind entsprechend der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachfolgend aufgeführt.

11.1 Versorgungsleitungen

Elektroversorgung:

- im südlichen Bereich des WA 4 ist an der Planstraße D ein Standort für eine neue Trafostation vorgesehen;
- diese wird das Netz, dass bisher aus der vorhandenen Trafostation im nordwestlichen Bereich an der Spitze der Schierstedter Straße und der Straße „Im Busch“ gespeist wird, verstärken;
- mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Krähengeschrei ist eine weitere Station in der Langen Gasse erforderlich, die später über eine Ringleitung an die vorhandene Station „Lange Gasse“ angeschlossen werden soll;
- zur elektrotechnischen Versorgung des Wohngebietes selbst ist der Aufbau eines Niederspannungsnetzes erforderlich
-

Trinkwasserversorgung:

- Austausch der TW-Leitung in der Straße „Im Busch“
- Verlängerung der Versorgungsleitungen über die Lange Gasse und Herstellung eines Ringschlusses;

Straßenbeleuchtung:

- ist punktuell mit einer Freileitung vorhanden
- eine neue Beleuchtungsanlage kann mit Bau der neuen Trafostation in das vorhandene System eingebunden werden

Entwässerung:

- s.o. die Entwässerung muß laut Generalentwässerungsplan vorwiegend als Trennsystem ausgeführt werden

Schmutzwasser:

- Anschluß MI 1 an Mischwassersammler in der Schierstedter Straße
- 1998/99 erfolgte der Bau der Druckrohrleitung vom „Buschmühlengweg“ bis zum Klärwerk in der „Schierstedter Straße“
- innerhalb des Geltungsbereiches ist für die Schmutzsammler eine Nennweite 200 bis 300 mm vorgesehen

Oberflächenentwässerung:

- Einleitung ist über den neuen Regenwassersammler in den Buschmühlengraben vorgesehen
- Bau eines neuen Regenwasserüberlaufes in der Straße „Im Busch“ (Nennweite 1000 bis 1400 mm)

Gasversorgung

- Austausch der Gasleitung in der Straße „Im Busch“
- Umrüstung der vorhandenen Gasdruckreglerstation an der Schierstedter Straße

Fernsprechleitung:

- Fernsprechleitungen existieren in dem Geltungsbereich bzw. an dessen Grenzen als Freileitungen;
- Auf Verlangen der Telekom AG ist 9 Monate vor Beginn der Erschließung ein Antrag an die zuständige Behörde zwecks Schaffung von Fernsprechan schlüssen zu stellen.

Telekommunikation:

- bisher keine Angaben;

12. Der Stadt Aschersleben voraussichtliche entstehende Kosten und ihre Finanzierung

12.1. Kostenverursachende Maßnahmen

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Ausbau und die Herstellung von Straßen und Wegen, einschließlich deren Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Sanierung des Brückenbauwerkes über den Buschmühlengraben, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen, und die Bepflanzung entlang der Straße „Im Busch“ und Planstraße E sowie die Errichtung der Schallschutzeinrichtung im Nordosten des Plangebietes entlang der Bahnlinie auf der Dammkrone.

Da eine konkrete Kostenermittlung bisher nicht vorliegt, können die in die folgende Übersicht einzusetzenden Kosten erst nach Abschluß der Vorplanung der Erschließungsanlagen zusammengetragen werden. Es wird angestrebt, die Erschließung analog dem Baugebiet 1 WA₁ mit einem Erschließungsträger zu realisieren.

16. Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen
(§ 1 Textliche Festsetzungen)

16.1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden zum einen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um dort entsprechend der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen zu lassen. Eine Festsetzung dieses Bereiches als allgemeines Wohngebiet erfolgt deshalb, weil ein durch die Stadt in Auftrag gegebenes schalltechnisches Gutachten darlegt, daß für eine Wohnbebauung an der Bahnlinie die Grenzwerte der Schallimmission nicht eingehalten werden können. In einem allgemeinen Wohngebiet liegt der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um 5 dB(A) höher als in einem reinen Wohngebiet.(s.a. Stellungnahme des STAU Magdeburg zum B-Plan Nr. 03 1. Änderung „Wohngebiet - Am Walkmühlenweg“ vom 20.03.1997) Die Anlage einer Schallschutzwand macht sich erforderlich. Außerdem soll durch die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zu etablieren.

Ferner wird mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen der Mischgebietsnutzung im Norden und der geplanten reinen Wohnnutzung im „Krähengeschrei“ südlich des Buschmühlengrabens in der baulichen Nutzung ein gewisser Übergang geschaffen.
(Ziffer 1.1 bis 1.2 Textliche Festsetzungen)

Mit den beiden Mischgebietsteilen wird die Entwicklung, die auf dem Gelände des ehemaligen Kreisbaubetriebes weg von der gewerblichen hin zur nicht störenden gewerblichen und Wohnbaunutzung unterstützt und gesteuert. In den letzten Jahren nach der Wiedervereinigung haben sich die gewerblichen Nutzer von diesem Standort zurückgezogen. Die gewerbliche Entwicklung hat sich im nordöstlichen Stadtgebiet an der B 185 nach Güsten vollzogen. Dort existieren durch die verkehrliche Anbindung, komfortable Grundstücksgrößen und geringere Beeinträchtigung benachbarter schützenswerter Nutzungsarten eindeutig bessere Standortfaktoren. Mit der Umwidmung der bisher vorrangig gewerblich genutzten Flächen werden ebenfalls bessere Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehende Wohnbebauung an der Schierstedter Straße, der Blumenstraße und der Straße „Im Busch“ geschaffen. Wie oben beschrieben, wurde die Nutzung der Betonmischanlage sowie der Baustoffhandel aufgegeben.

Durch die Ausweisung der Dauerkleingärten, die sich auf städtischem Grund und Boden befinden, soll deren Bestand gesichert werden. Gerade in den Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung und dem einsetzenden Umbruchprozess auf dem Arbeitsmarkt sind die Kleingärten als ein sozialer Halt für ältere Mitbürger, Vorrühständler, Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger zu sehen.

Die Stadt Aschersleben verfolgt das Ziel, das Stadtgebilde mit dieser Bebauung am südöstlichen Stadtrand und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kläranlage mit verhältnismäßig günstigen Aufwendungen für die Erschließung abzurunden und preisgünstiges Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Die Ausnahmen für zulässige Nutzungsarten richten sich nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 der BauNVO
(Ziffer 1.4 bis 1.6 Textliche Festsetzungen)

16.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Ausgehend von der grundsätzlichen Absicht, einerseits die bauliche Nutzung der Grundstücke so wenig wie möglich einzuschränken, andererseits jedoch zu erreichen, daß eine die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigende Bebauung entsteht, wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, daß entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht bebaubare Grundstücksflächen frei bleiben. (Ziffer 11. Textliche Festsetzungen)

Entscheidend für die Auswirkungen auf die Nutzung einander benachbarter Grundstücke, das Erscheinungsbild des Baugebietes und die Einfügung der Baugebiete in die landschaftliche Umgebung, ist die Höhe der Gebäude. Auf Grund der westlich befindlichen Nachbarbebauung mit Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Bauten wird die Zahl der Vollgeschosse in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 mit I festgesetzt.

Außerdem erfolgt die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ).

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 4 wird wie in Eigenheim- und Wohngebieten allgemein üblich als Dachform ein Sattel- und Walmdach festgesetzt.

16.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) dürfen im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten und als Ausgleich für den Naturhaushalt (Pufferung von Niederschlagswasser) ein begrüntes Dach ausgebildet wird. Eine Erweiterung der Geschoßfläche kann im Einzelfall unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar und notwendig sein. (Ziffer 2.1 Textliche Festsetzung)

16.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt, um einerseits den künftigen Eigentümern und Bewohnern möglichst große Gestaltungsfreiheit zu bieten und andererseits eine Bebauung nach einem übergeordneten ortsgestalterischen Konzept zu verwirklichen. (Grüngestaltung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) (Ziffer 2.5 Textliche Festsetzungen)

16.5 Bauweise, offen (o)

Für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) soll entsprechend der Umgebungsbebauung eine Bebauung mit Einzelgebäuden stadtbildprägend sein. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen gestattet.

Eine offene Bebauung mit Begrenzung der Baulänge auf 50 m ist auf Grund der Grundstücksgröße auch für die Mischgebietsteile (MI 1 und MI2) ausreichend.
(Ziffer 3. Textliche Festsetzungen)

16.6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit diese nicht als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Durch diese Regelung soll erreicht werden, daß für die Anordnung von Garagen und Carports der bauliche Rahmen nicht zu eng gesetzt wird. In der Umsetzung anderer Bauungspläne hat sich in jüngster Vergangenheit gezeigt, dass oft die angedachte Grundstücksaufteilung nicht der Realität entspricht. Folglich müssen gerade zu Nebengebäuden dann Ausnahmeregelungen getroffen werden. Andererseits zeigt die Erfahrung, dass Bauherren und Planer verantwortungsbewußt die Gebäude im Sinne des Bauungsplanes anordnen, so dass hier kein Regelungsbedarf entsteht.

Garagen sollen auch insbesondere nördlich der Planstraße C errichtet werden. Durch die bestehende Bebauung des ehemaligen Kreisbaubetriebes, die auch nachgenutzt werden soll, entsteht hier eine Abstandsfläche, die sonst baulich nicht nutzbar wäre. Die Mittelgebäude der Hausgruppen in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 haben nur eine Breite von 6,25 m und bieten somit nur begrenzt die Möglichkeit zur Anordnung von Garagen und Einstellplätzen. Mit der Zulässigkeit der Anlage von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, kann auch dieser Bereich genutzt werden. (Ziffer 4. Textliche Festsetzungen)

Für die Anordnung der Garagen und Carports auf dem Baugrundstück werden aus grünordnerischen und stadtgesterischen Gründen Festsetzungen zum einzuhaltenden Grenzabstand und zur Bepflanzung getroffen. Somit wird gewährleistet, daß keine Garagentore in den öffentlichen Straßenraum aufschlagen.

(Ziffer 4.2 und 10.3 Textliche Festsetzungen)

Die Breite einer einzelnen Grundstückszufahrt wird in den Mischgebietsteilen auf 6,0 m begrenzt, damit die Baugrundstücke entsprechend den Bestimmungen unter Ziffer 10 Textliche Festsetzungen bepflanzt werden können und die Bepflanzung nicht mehr als notwendig unterbrochen wird

(Ziffer 4.3 Textliche Festsetzungen)

16.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen hat gestalterische Bedeutung. Sie ist bezogen auf die bestehenden Flurstücksgrenzen und die Lage der Erschließungsstraßen, die die Hauptfirstrichtung vorgeben. Diese entspricht auch im Wesentlichen der Ausrichtung der Firtslinien der bestehenden Bebauung am Stadtrand.

(Ziffer 6. Textliche Festsetzungen)

16.8 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird, im Hinblick auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen einerseits und die notwendigen Eingrünung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen andererseits nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Laut Aussage des vorliegenden Baugrundgutachtens für die

Pumpstation steht das Grundwasser in einem Bereich zwischen 0,8 m bis 2,8 m unter der Geländeoberfläche an. Deshalb muß man davon ausgehen, dass die Bauherren in der Regel vorwiegend im südlichen Geltungsbereich auf eine Unterkellerung verzichten. Um für die Versorgung der Wohngebäude notwendige Anlagen nach persönlichen Gesichtspunkten anzulegen, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus diesen Gründen wird auch auf eine Festlegung der höhenmäßigen Einordnung der Bauwerke verzichtet.

16.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Gewässerschonstreifen

Der parallel zur südlichen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufende Buschmühlengraben ist als Graben zu erhalten.

Eine Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante wird als Gewässerschonstreifen festgesetzt. Im Abschnitt a ist ein Geländestreifen von 2,00 m als Grünfläche zu belassen. Auf den verbleibenden 3,00 m erfolgt die Bepflanzung entsprechend Pflanzliste des Grünordnungsplanes.

Im Abschnitt b ist der Gewässerschonstreifen auf einer Breite von 5,00 m als Rasenfläche auszubilden.

Nebenanlagen und Zäune sind im Bereich des Gewässerschonstreifens nicht zulässig.

Ebenso sollen die Zentrumsbereiche der Wohngebietsteile WA 2 und WA 4 bepflanzt werden, um einen gemeinschaftlichen Grünbereich zu schaffen.

Im Mischgebietsteil 1 (MI 1) sind zur grünordnerischen Einbindung und zur optischen Abschirmung (Sichtschutz; Staubbindung) zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung des „Lindenhofes“ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Auf dem Kinderspielplatz sind zur Einfriedung Laubbäume und eine Sträucherhecke festgelegt. Die Bepflanzung soll mit standortverträglichen Laubgehölzen erfolgen. (s.a. Grünordnungsplan) (Ziffer 10. Textliche Festsetzungen)

17. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans

- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 5 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, Gesetzblatt Teil I Nr. 50 S. 29, auszuführen und zu kennzeichnen. Auf Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) wird hingewiesen.
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den "Richtwerten für den Löschwasserbedarf": 96 m³/h für eine Löszeit von zwei Stunden zu sichern.
- Die höchsten Grundwasserstände liegen zwischen 0,8 m im Süden und 2,5 m im Norden des Geltungsbereiches unter Gelände
- während der Bauausführung ist mit Grundwasseranschnitten zu rechnen; da die Grundwasserstände maßgeblich von der Jahreszeit und der Niederschlagssituation beeinflusst werden, sollte die Bauausführung möglichst in die trockene Jahreszeit (Spätsommer/Frühherbst) gelegt werden
- Baukörper in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 müssen sich auf die zu erwartende Lärmsituation durch eine geeignete Anordnung der Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile einstellen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (1) im jeweiligen Betrachtungsfall stellen eine Grundlage für das schalltechnische Dimensionieren der Umfassungsbauteile dar
- für die Objektplanung in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 wird auf DIN 4109/Abschnitt 5 (1) und VDI-Richtlinie 2719 verwiesen

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der NL 1 Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, Ressort SuN, Telefon 03941/585-744, mindestens 9 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.
- Zur Sicherung einer schadlosen Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten.

- Zur Reduzierung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser können Regentonnen, Zisternen o.ä. verwendet werden, deren Überlauf allerdings an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.
- Die Liste der für das Anpflanzen vorgeschlagenen Arten der potentiell natürlichen Vegetation wird im Planteil B textliche Festsetzungen aufgenommen.