

BEBAUUNGSPLAN NR.10 DER STADT SCHÖNEBECK

WOHNGEBIET MAGDEBURGER / HOHENDORFER STRASSE

PLANUNG IM AUFTRAG DER

STADT SCHÖNEBECK

Rudolf P.Lutz
Integriertes Planungsbüro GmbH
Heideweg 20
53604 Bad Honnef

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

3.3 Umliegende Nutzung

3.4 Grundbesitz

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzung / Wohnen

4.2 Erschließung

4.3 Grünordnung, Umweltverträglichkeit

4.4 Soziale Auswirkungen

5. STATISTIK

5.1 Flächenbilanz

5.2 geplante Bebauung

6. KOSTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER STADT SCHÖNEBECK WOHNGEBIET MAGDEBURGER / HOHENDORFER STRASSE

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die allgemeine gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung in den neuen Bundesländern, sowie die desolante Situation auf dem Wohnungsmarkt, haben zu einem hohen Bedarf an Neubauwohnungen, insbesondere an Sozialwohnungen, geführt.

Die Gemeinden sind daher gehalten, verstärkt den Wohnungsbau zu fördern, und Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um dieser Situation Rechnung zu tragen.

Dies gilt auch für die Wohnungsmarktsituation in Schönebeck.

Das vorgesehene Planungsgebiet stellt einen geeigneten Wohnungsbau-Standort dar, der kurzfristig bebaut werden könnte.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 Abs.3 BauGB).

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans nicht entgegen.

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das ca. 7,0 ha große Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Schönebeck, westlich des Ortskerns.

Es wird begrenzt

- im Norden von der Hohendorfer Straße
- im Westen von dem Grundstück der alten Brauerei bzw. im Südwesten von der Trasse der vorhandenen Hochspannungsleitung
- im Süden vom Hummelbergweg
- im Osten von einer gewerblich genutzten Fläche, parallel zur ca. 50 - 60 m entfernten Magdeburger Straße

3.2 DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet stellt sich in seinem jetzigen Zustand als landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Weidefläche dar.

Von SW nach NO wird es teilweise durchschnitten von einer Hochspannungsleitung.

3.3 UMLIEGENDE NUTZUNG

Im Nordwesten, Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an gewerblich genutzte Flächen.

Bezüglich der von den betreffenden Betrieben ausgehenden Emissionen liegt eine Lärmimmissions-Prognose der Firma öko-control GmbH, Schönebeck, vom 07.04.1993 vor.

Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwand entlang der Planstraße 10A, Lärmschutzwälle im Norden und im Südwesten des Planungsgebietes (s. Pkt.4.3), wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

3.4 GRUNDBESITZ

Das Planungsgebiet ist derzeit zu 100 % in Privatbesitz.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 NUTZUNG / WOHNEN

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Es gelten die Festsetzungen des § 4 Bau NVO mit folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig sind Betriebe, die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Gartenbaubetriebe
- d) Tankstellen
- e) Anlagen für Verwaltung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum, mit öffentlichen Mitteln geförderten, Geschoßwohnungsbau.

Um dies zu realisieren, wurde das Plangebiet in mehrere Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 4) unterteilt, die sich untereinander in Bezug auf die Bauweise (§ 22 BauNVO) , sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§20 BauNVO) unterscheiden.

Im Norden und Nordosten weist der Plan Flächen für eine 3-geschossige (2 Normalgeschosse u. ausgebautes Dachgeschoß), ganz oder überwiegend mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaues geförderte Wohnbebauung aus (§ 9 Abs.1,Satz 7 BauGB) .

Die Baukörper gruppieren sich um Innenhöfe, die als Nachbarschafts-Treffpunkte und Kommunikationsbereiche für die zukünftigen Bewohner ausgestaltet werden sollen.

Die Bebauung kann innerhalb der Baugrenzen geschlossen oder unterbrochen werden.

Um hier den Gestaltungsfreiraum nicht über das unbedingt erforderliche Maß einzuengen, wurde für das Teilbauggebiet WA 1 eine abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO) festgesetzt.

Der südwestliche Planbereich setzt Flächen für Ein-bzw. Zweifamilienhausbebauung fest.

Dabei geht die Planung von einer lockeren, max. 2-geschossigen Bebauung in den Randbereichen (Einfamilienhäuser u. Doppelhäuser) in offener Bauweise aus, während der Innenbereich verdichtete Bebauung in geschlossener Bauweise in Form von Reihenhäusern vorsieht.

Die Reihenhausezeilen werden über private Wohnwege erschlossen, die mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten (§9, Abs.1,Satz 21BauGB) zu belasten sind.

Die Reihenhausebebauung grenzt mit ihrer Nordostseite jeweils unmittelbar an die Wohnwege an (planungsrechtliche Festschreibung durch Baulinien nach § 23 Abs.2 BauNVO).

In allen übrigen Bereichen des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§23 Abs.3 BauNVO).

Im Trassenbereich der Hochspannungsleitung wurde bezüglich der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen ein Sicherheitsabstand von jeweils 25 m beiderseits zur Trassenmittellachse festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch elektromagnetische Strahlung weitestgehend auszuschließen. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche wurde im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Satz 10 BauGB gekennzeichnet.

4.2 ERSCHLIESSUNG

4.2.1 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (Bus) endet zur Zeit in ca. 300 m Entfernung von der Einmündung der Planstraße 10B in die Magdeburger Straße.

Über eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Netz des ÖPNV kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine verbindliche Aussage gemacht werden.

4.2.2 INDIVIDUALVERKEHR

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt im Norden durch den Anschluß der Planstraße 10A an die Hohendorfer Straße und im Südosten durch den Anschluß der Planstraße 10B an die Magdeburger Straße. Für den Fall einer späteren Bebauungsplanung westlich des Geltungsbereiches, ist eine Anbindemöglichkeit im Bereich des Wendeelementes vorgesehen.

Die Planstraßen 10A und 10B haben die Funktion von Wohnsammelstraßen für den gesamten Planungsbereich.

Die Anbindung der Wohnhäuser erfolgt teilweise direkt von den Planstraßen aus, teilweise über kurze Stichstraßen oder befahrbare Wohnwege.

An die Planstraße 10A ist das gesamte Gebiet des 3-geschossigen Mehrfamilienwohnungsbaus angebunden. Planstraße 10B erschließt die für die Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehenen Flächen, sie endet in einem Wendehammer, der mit dem Wendeelement der Planstraße 10C über einen verkehrsberuhigten Bereich (Planstr. 10D) verbunden ist.

Planstr. 10D soll nur von Anliegern, Rettungsfahrzeugen, sowie Fahrzeugen der Müllentsorgung befahren werden und ist als Wohn- und Spielstraße auszubauen und entsprechend zu möblieren und zu begrünen.

Die Planstraßen 10A - 10C sind verkehrsberuhigt auszubauen.

Die Planstraßen 10B1 und 10B2 sind kurze Stichstraßen und dienen ausschließlich der Erschließung der anliegenden Hausgruppen; sie sind als Spielstraßen auszubauen und zu gestalten.

4.2.3 RUHENDER VERKEHR

- Geschößwohnungsbau
§ 49 VV BauO LSA fordert für Mehrfamilienhäuser
1 - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.
Der Bebauungsplan weist entlang der Planstraße 10A und im Bereich des Wendehammers öffentliche Stellplätze aus.
Es wird empfohlen, die Stellplätze nördlich der Planstraße 10A ganz oder teilweise in den Lärmschutzwall hineinzuschieben und so eine optimale Integration in die Grünfläche sicherzustellen.
- Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung
Für die freistehenden Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser sind grundsätzlich 1 - 2 private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.
Im Bereich der Hausgruppen (Reihenhäuser) weist der Bebauungsplan private Gemeinschaftsstellplätze aus, es sind sowohl Garagen als auch Carports zulässig.
Zusätzlich sind Besucherstellplätze im Bereich der Planstraßen 10B (Parallel-Stellplätze) und 10C (Senkrecht-Stellplätze) ausgewiesen.

4.2.4 FUSSWEGEVERBINDUNGEN

Die einzelnen Wohnbereiche sind untereinander durch ein engmaschiges Fußwegenetz miteinander verknüpft.
Den Wohnsammelstraßen sind beidseitig Gehwege zugeordnet.
Ein fußläufiger Verbindungsweg führt über den Lärmschutzwall im Norden des Plangebietes zu dem vorhandenen, außerhalb des Geltungsbereiches in die Hohendorfer Straße einmündenden Weg.
Im Süden ist eine Gehwegverbindung von der Planstraße 10B2 zum Hummelbergweg festgelegt.
Eine fußläufige Anbindung des Planungsgebietes an das Gebiet westlich der Bebauungplangrenze ist im Zusammenhang mit der Verkehrsanbindung im Bereich des Wendeelements Planstraße 10B festgesetzt (s.Pkt. 4.2.2).

4.2.5 VER- UND ENTSORGUNG

- Wasser, Gas, Strom
Die Versorgungsleitungen für das gesamte Planungsgebiet werden im Einmündungsbereich der Planstraße 10B in die Magdeburger Straße an das bestehende Netz angeschlossen.
- Abwasser
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal nördlich des Bebauungsplangebietes angeschlossen.
Niederschlagswasser ist vorrangig durch dezentrale Versickerungsanlagen (gem. ATV Arbeitsblatt A 138) am Standort zu versickern.
Regenabfluß von Straßen, Gehwegen und Parkflächen ist durch Verwendung von sickerfähigen Oberflächenbelägen zu minimieren.
- Abfallentsorgung
Im Bereich des Geschößwohnungsbaues sind Flächen für Abfall-Sammelbehälter auf den Privatgrundstücken , jedoch in unmittelbarer Zuordnung zur Straße, festgesetzt.
Im Bereich der Ein-u.Zweifamilienhaus-Bebauung sind die Standorte für die Abfallbehälter jeweils auf den Grundstücken nachzuweisen.
- Fernwärme

4.3 GRÜNORDNUNG; UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Im Bereich der Einfamilienhaus-Bebauung ist allein durch den hohen Anteil an privaten Gartenflächen eine Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Garagenwände und Carports sind ebenfalls zu bepflanzen. Die im B-Plan ausgewiesenen, privaten Kinderspielplätze sind durch Hecken einzufrieden, Restflächen sind zu bepflanzen.

Im Bereich des Geschöß-Wohnungsbaues werden neben einer Durchgrünung der Straßen und Wohnwege mit allee-artigen Baumpflanzungen die gemeinschaftlich nutzbaren Wohnhöfe (Kommunikationsbereiche) begrünt und durch Baumgruppen, Hecken und sonstige Anpflanzungen , sowie Rasenflächen, gegliedert.

Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze sind Bäume entweder zwischen den Stellplätzen oder als Einfriedung der Stellplatzanlagen im Verhältnis 1 Baum / 6 Stellplätze zu pflanzen.
Zur Vermeidung einer großflächigen Bodenversiegelung im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind die Stellplätze in einem sickerfähigen Material (z.B. Rasengittersteine) zu erstellen.

Aufgrund des Lärmschutzgutachtens vom 07.04.1993 (s.Pkt.3.3) wurden zur Minderung der durch die umliegenden Gewerbebetriebe verursachten Immissionen im Norden sowie im Südwesten des Plangebietes Lärmschutzwälle festgesetzt.

Sie sollen im Mittel 5,0 m hoch sein, eine Böschungsneigung von mind. 1:1,5 haben und sind mit Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzungen zu begrünen.

Im südwestlichen Eckbereich des B-Plans wurde, im Winkelbereich des Lärmschutzwalles, als weitere öffentliche Grünfläche ein Spiel- u. Bolzplatz ausgewiesen.

Entlang der Planstraße 10A ist, soweit sie parallel zur Magdeburger Straße verläuft, eine Lärmschutzwand festgesetzt. Um eine intensive Begrünung der Wand zu gewährleisten, weist der B-Plan hierfür einen 1 m breiten Flächenstreifen aus.

Für die der Hohendorfer Straße zugewandten Seiten der Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes werden folgende zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Einbau von Fenstern mit Schallschutzverglasung
- Verwendung von sog. "schwerem Mauerwerk" (erhöhte Rohdichte).

4.4 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Auf den Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind - mit Ausnahme ehemals landwirtschaftlicher Nutzung - keine vorhandenen Nutzungen gegeben.

Folglich sind durch die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (§ 4 BauNVO) in diesem Bereich keine nachteiligen Auswirkungen der Planung hinsichtlich sozialer Aspekte zu befürchten.

Aufgrund der vorliegenden Lärmimmissions-Prognose für den geplanten Wohnstandort und den daraus abgeleiteten, im Bebauungsplan festgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen (s.Pkt.4.3) kann davon ausgegangen werden, daß von den im Umfeld des B-Planbereiches ansässigen Gewerbebetrieben, sowie von dem vorhandenen Schießstand keine unzulässigen Lärmimmissionen für die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind, d.h., die Standorte dieser Betriebe sind, soweit es die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung betrifft, auch in Zukunft gesichert.

Ein Bedarf für die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht gegeben.

5. STATISTIK

5.1 FLÄCHENBILANZ

Wohnbaufläche (WA)	ca.	4,56 ha	63,4 %
davon			
50 % Ein-bzw. Zweifam.häuser			
50 % Geschößwohnungsbau			
Öffentliche Grünfläche	ca.	1,20 ha	16,7 %
davon 0,2 ha Spielfläche			
Verkehrsflächen	ca.	1,43 ha	19,9 %
<hr/>			
gesamt	ca.	7,19 ha	100,0 %

5.2 GEPLANTE BEBAUUNG

	<u>Wohnungen</u>	<u>Einwohner</u>
Geschößwohnungsbau	178	623 *
Einfamilienhäuser, Doppelhäuser	ca. 56	224 **
<hr/>		
	ca. 234	ca. 847

* bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 3,5 Personen /WE

** bei einer Belegungsdichte von 4 Personen / WE

6. KOSTENSCHÄTZUNG

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen in etwa folgende Kosten:

1. KOSTEN FÜR INGENIEURLEISTUNGEN (BIS EINSCHL. GENEHMIGUNGSPLANUNG)

1.1 Straßenbau	ca.	52.200,00 DM
1.2 Kanalbau	ca.	26.900,00 DM
1.3 Wasserversorgung	ca.	11.300,00 DM
1.4 Gasleitung	ca.	11.300,00 DM
1.5 Straßenbeleuchtung + Stromversorgung	ca.	7.300,00 DM

Honorarkosten insgesamt	ca.	109.000,00 DM
-------------------------	-----	---------------

2. HERSTELLUNGSKOSTEN

2.1 Straßenbau	ca.	2.142.000,00 DM
2.2 Kanalbau	ca.	750.000,00 DM
2.3 Wasserversorgung	ca.	250.000,00 DM
2.4 Gasversorgung	ca.	250.000,00 DM
2.5 Stromversorgung einschl. Straßenbeleuchtung	ca.	142.500,00 DM
2.6 öffentl. Grünflächen	ca.	324.500,00 DM

Herstellungskosten insgesamt		3.859.000,00 DM
------------------------------	--	-----------------

Geschätzte Kosten gesamt		3.968.000,00 DM
--------------------------	--	-----------------

7. GRÜNORDNUNGSPLAN

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigelegt.
Er ist ein zeichnerisch erläuternder Bestandteil der Begründung
und gilt als Richtlinie bzw. Empfehlung.
Er enthält keine verbindlichen Festsetzungen.