

Gartenstadt Blauer Steinweg

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 16
der Stadt Schönebeck**

**Architekt
14163 Berlin**

**Dipl.-Ing. Edgar Haas
Tel.: 030 / 8037999**

**Flererhof 8
Fax.: 030 / 8032133**

Stand: 13.7.1995

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlagen	1
1.1. Begründung der Planaufstellung	1
1.2. Abgrenzung und Größe des Bebauungsplangebiets	1
1.3. Gesetzliche Grundlagen	2
1.4. Andere Planfestsetzungen	2
2. Bauungs- und Nutzungskonzepte	3
2.1. Konzeptentwicklung vor dem Hintergrund der Bauungs- und Nutzungsart des Bestandes	3
2.2. Bauweise und städtebauliche Konzeption	4
2.3. Erschließungs- und Verkehrskonzepte	5
2.4. Garagen und Stellplätze	6
2.5. Grünflächen und Pflanzungen	7
2.6. Nebenanlagen	7
3. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4. Ver- und Entsorgung	9
4.1. Schmutzwasser / Regenwasser	9
4.2. Trinkwasser	10
4.3. Elektro / Gas / Fernwärme	10
5. Bodenfunde	10
6. Gestaltungsvorschriften	10

1. Grundlagen

1.1. Begründung der Planaufstellung

Der vorliegende Entwurf eines Bebauungsplanes wurde notwendig, um folgende wohnungspolitischen sowie städtebaulichen Ziele zu erreichen:

- Abdeckung des starken Wohnungsbedarfs in Schönebeck, insbesondere durch Schaffung von preiswertem Wohnraum (auch für breitere Bevölkerungsschichten). Dies soll u.a. durch verdichteten Wohnungsbau geschehen.
- Beschränkung der Zersiedelung, was ebenfalls durch verdichteten Wohnungsbau erreicht werden soll.
- Errichtung einer kinderfreundlichen Gartenstadt mit zusammenhängenden Grünzonen, Gemeinschafts- und Spielflächen sowie verkehrsberuhigten Anliegerstraßen.

Die Stadtverordnetenversammlung Schönebeck hat deshalb am 9.9.1993 den Beschluß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 gefaßt.

1.2. Abgrenzung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Schönebeck / Ortsteil Salzelmen und wird von folgenden Straßen begrenzt:

Im Norden durch die Straße Blauer Steinweg, im Osten durch die Randbebauung an der Magedeburger Straße und im Süden durch die Luisenstraße. (In westlicher Richtung gibt es keine entspr. Straßenbegrenzung).

Die westliche Plangebietsgrenze wird gebildet durch den Verlauf der Flurgrenze zwischen den Flurstücken 208/13 und 305/13.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 7,73 ha.

1.3. Gesetzliche Grundlagen

- **Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt**
vom 5.10.1993 (GVBL LSA Nr. 43 S. 568 vom 11.10.1993).
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**
vom 11.02.1992 (GVBL LSA Nr.7/1992 S. 108 ff).
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8.4.1994 (BGBl. I, S. 766).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- **Bundes-Immisionsschutzgesetz (BimSchG)**
in der Fassung vom 14.5.1990 (BGBl. I S. 880).
- **Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA)**
vom 23.6.1994 (GVBL Nr. 31 S. 723).

1.4. Andere Planfestsetzungen

Zur Zeit gibt es keinen gültigen Flächennutzungsplan. Es besteht nur der **Entwurf eines Flächennutzungsplanes vom 15.3.1994**, geändert durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.5.1994. In diesem Entwurf ist das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 und 4 vorzeitig entwickelt.

2. Bebauungs- und Nutzungskonzepte

2.1. Konzeptentwicklung vor dem Hintergrund der Bebauungs- und Nutzungsart des Bestandes

Das Bebauungsplangebiet wird z.Zt. im wesentlichen als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt; lediglich im östlichen Bereich des Gebietes sind Restbestände eines ehem. Gärtnereibetriebes mit Brachflächen vorhanden (nähe Magdeburger Straße) und im nördlichen Bereich (an der Straße Blauer Steinweg) befinden sich zwei fünfgeschossige Wohnblocks, sowie eine privat genutzte Haus- und Hofanlage, z.T. ebenfalls auf nicht-strukturiertem Brachgelände. Die Bestände des ehem. Gärtnereibetriebes (zerstörte Gewächshäuser sowie zwei abrisssreife Gebäudeteile) sollen entfernt werden, um durch eine Neubebauung auch eine neue Nutzung zu erhalten. Die Gebäudebestände an der Straße Blauer Steinweg sollen erhalten, modernisiert / instandgesetzt und mit einem Steildach versehen werden.

Die Bebauung, die sich angrenzend um das Bebauungsplangebiet gruppiert, sieht z.Zt. wie folgt aus: Nördlich des betreffenden Gebietes befindet sich das Areal einer russischen, ehem. sowjetischen, Kaserne, die nur noch eingeschränkt als solche genutzt wird. (Folgeeigentümer ist das Bundesvermögensamt). Diese Fläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Östlich des Plangebietes liegt die geschlossene Bebauung der Magdeburger Straße, die sich durch eine i.d.R. 3-geschossige Bebauung (Baujahr: um 1900) auszeichnet. Südlich des Gebietes wird diese Art der verdichteten Bebauung auch in der von der Magdeburger Straße abzweigenden Luisenstraße fortgeführt, um dann in westlicher Richtung zunehmend zu einer offenen Bebauung (1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser) zu werden. Die Nutzungsart an der Magdeburger Straße sowie der Luisenstraße wird durch die Wohnnutzung geprägt; entsprechend lautet die Festsetzung im Entwurf des Flächennutzungsplanes: allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Bebauungsplanentwurf nimmt die vorhandene Bebauung (Verdichtung mit geschlossener Bauweise, z.T. auch Einzelhausbebauung mit offener Bauweise) sowie die vorhandene Nutzungsart (WA) auf, um sie in dem Bebauungsplangebiet fortzuführen.

Die Außenraumgestaltung erhält im Gegensatz dazu eine Neudefinition und orientiert sich bewußt **nicht** an dem umliegenden Bestand. Da mit dem neuen Bebauungsplan eine wohn- und kinderorientierte Gartenstadt entstehen soll, sind die hier anzulegenden Straßen als verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen konzipiert. Es soll möglichst nur Anliegerverkehr stattfinden.

2.2. Bauweise und städtebauliche Konzeption

Verdichtete Bebauung in Form einer Gartenstadt ist das Planungsziel.

Die Verdichtung (WA) soll realisiert werden durch:

- Bebauung mit Reihenhäusern (2-geschossig mit Ausbaureserve im Dachgeschoß) sowie Doppelhäusern und z.T. freistehenden Einfamilienhäusern. Gem. § 22 BauNVO wird hierfür die offene Bauweise festgesetzt; ausnahmsweise gilt z.T. die geschlossene Bauweise.
- Errichtung von Eigentums- resp. Mietwohnungen (2-geschossig, zzgl. Dachatelierwohnungen / bzw. teilweise 3-geschossig). Gem. § 22 BauNVO wird hierfür auch die offene Bauweise festgesetzt; ausnahmsweise gilt z.T. die geschlossene Bauweise.

Städtebaulich soll die Wohnanlage - bei Wahrung eines einheitlichen Charakters (Identifikation) - über eine vielfältige Formensprache verfügen. Um diese angestrebte Vielfalt zu erreichen, soll eine flexible Bebaubarkeit mit unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglicht werden. Je nach Grundstückszuschnitt ist dabei die Zuwegung zu den einzelnen Häusern bzw. Gebäudeteilen ggf. durch Eintragung einer Baulast sicherzustellen. Diese Vielfalt und flexible Grundstücksnutzung wird unterstützt durch die Zulässigkeit der teilweisen Überschreitung von Baugrenzen (im Rahmen der Zulässigkeit der BauNVO) und durch die Zulässigkeit der Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen im Vorgartenbereich (unter Einhaltung bestimmter Mindestabstände). Da sich die Straßen Blauer Steinweg und Luisenstraße außerhalb der eigentlichen Gartenstadt befinden und ihnen eine siedlungsübergreifende Bedeutung zukommt, gelten die genannten Überschreitungsregelungen nicht für diese Straßen.

Auch die Dachformen können dabei durchaus unterschiedlich ausgebildet sein (Satteldächer, Pultdächer, Pyramiddächer u.a.). Um allerdings eine einheitliche Prägung festzuschreiben, werden zumindest

geneigte Dächer mit bestimmten Dachneigungen festgesetzt. Material und Farbe der Dacheindeckung sollte dabei weitgehendst einheitlich sein.

Um die städtebaulich wünschenswerte Distanz zu den in der Straße Blauer Steinweg gelegenen 5-geschossigen Wohnblocks zu erhalten, ist eine abschottende Querbebauung (3-geschossig) zu diesen Blocks geplant (Riegelwirkung).

Bei den zwei genannten 5-geschossigen Wohnblocks soll im Zuge der Sanierungsarbeiten die Drempelgeschosse abgebaut werden. Die Gebäude sollen dann ein Steildach erhalten.

Die Dachneigung beträgt bei Einfamilien- und Doppelhäusern 15°-30°; bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern 38°- 48°. Für die beiden fünfgeschossigen Wohnblocks an der Straße Blauer Steinweg gelten im Sanierungsfalle bzw. bei Neubau auch 38°- 48°. - Ausnahmsweise kann in begründeten Fällen dann bei Einfamilien- und Doppelhäuser ebenfalls eine Dachneigung von 38°- 48° gewählt werden, wenn die Gebäudegesamthöhe nicht mehr als 10 m beträgt; die Bezugspunkte sind in diesem Falle der Dachfirst und die festgelegte Geländeoberfläche (bei geneigtem Gelände ist der Mittelwert anzusetzen). Diese Ausnahme unterstützt wieder die genannte flexible Bebauung.

2.3. Erschließungs- und Verkehrskonzepte

Erschlossen werden soll die Gartenstadt über die Verlängerung der Luisenstraße und durch eine Anbindung zur Straße Blauer Steinweg. Nur ein kleiner Teilbereich wird über die Magdeburger Straße (auf Höhe der Welchhausenstraße) durch einen Fuß- und Radweg erschlossen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb der Siedlung sind als Anliegerstraßen konzipiert, die sich durch folgende Kriterien auszeichnen:

- Verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit weitgehendster Geschwindigkeitsbeschränkung: Schrittgeschwindigkeit wird vorgeschrieben.
- Einbau von Geschwindigkeitsbremsen wie Fahrbahnschwellen und Fahrbahnverengungen. Der Wechsel von begrünten Fahrbahninseln und Parkbuchten (Fahrgassenversatz) sowie der ansonsten

organische Straßenverlauf sorgen ebenfalls für eine natürliche Unterbrechung des fließenden Verkehrs.

- Fahr- und Fußgängerweg bilden eine einheitliche multifunktionale Verkehrs- und Spielfläche.
- Ein weitverzweigtes Wegenetz ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer ergänzen die Anliegerstraßen. Sackgassen, Wendeanlagen und Plätze kontrastieren das Wege- und Straßensystem.

Die Festsetzung einer 10 m breiten Siedlungsstraße darf nicht dazu führen, daß diese Fläche vollkommen versiegelt wird. Als Mindestbreite ist jedoch eine Fahrbahn mit einer Breite von 5 m herzustellen; weitere Flächen können als Stellflächen bzw. als Fußgängerbereiche genutzt werden. Die sonstigen Flächen sind als straßenbegleitende Grünflächen (auch als Grüninseln) vorzusehen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen der Detailplanung vorgenommen. Sie ist somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

2.4. Garagen, Stellplätze und Spielplätze

Der ruhende Verkehr soll in Sammelgaragen bzw. Sammelstellplätzen gebündelt werden; auch können Einzelgaragen/Einzelstellplätze vorgesehen werden. Stellplätze sind in der Regel als berankte Pergolen (Carports) auszubilden.

Garagen und Stellplätze dürfen für den Fall, daß sie sich nicht direkt an der Luisenstraße oder an der Straße Blauer Steinweg befinden, auch außerhalb der Baugrenzen und im Vorgartenbereich - zwischen festgesetzter Baugrenze und Straße - errichtet werden. Zwischen Garage / Stellplatz und Straßenbegrenzungslinie ist dann ein Übergangsbereich von 3 bzw. 1 m Breite freizulassen.

Für die bereits vorhandenen Stellplätze mit ihren Zufahrten zwischen den beiden fünfgeschossigen Wohnblocks an der Straße Blauer Steinweg wird ein Bestandsschutz eingeräumt, der durch eine entspr. Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt wird.

Für Mehrfamilienhäuser sind je Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachzuweisen; für sonstige Häuser je Wohneinheit 1,5 Stellplätze.

Je Wohneinheit sind im Außenbereich mindestens 3 qm Nettospielfläche nachzuweisen.

2.5. Grünflächen und Pflanzungen

Um den Charakter einer Gartenstadt wirkungsvoll zu unterstreichen, ist besonders auf die Begrünung zu achten.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sind nur orts- bzw. landschaftstypische Pflanzen zulässig. Nadelbäume sind nicht zulässig. Auf dem hinteren Grundstücksbereich sind je Wohneinheit mindestens ein halbstämmiges Obstgehölz anzupflanzen.

Carports (Pergolen) sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudeaußenkante und Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch anzulegen, wobei hier lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m erlaubt sind. Zäune im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Einfriedungen, die Vorgärten umschließen sind ebenfalls unzulässig. Garagen, Stellplätze und eingehauste Müllsammelstellen dürfen auch im Vorgartenbereich errichtet werden, sofern sie sich nicht direkt an der Luisenstraße bzw. an der Straße Blauer Steinweg befinden. Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

2.6. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig:

- Festinstallierte Kleinkinderspielgeräte, Kleinkinderspielplätze, Fahrradständer, Pergolen und Klopfstangen sind zulässig.
- Müllboxen sind nur bei Einfamilien- und Doppelhäusern zulässig. Für Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind Sammelmüllplätze (mit Einhausung, Überdachung oder Pergolaüberbauung) vorgeschrieben. Diese Müllsammelstellen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen eingerichtet werden, sofern sie sich nicht direkt in der

Luisenstraße und in der Straße Blauer Steinweg befinden. Die Standorte für Müll- bzw. Recyclingbehälter sind so zu wählen, daß sie max. 10 m vom Straßenrand entfernt sind. Recyclingbehälter sind nicht in Sichtbereichen von Kreuzungen aufzustellen.

- Trennwände zwischen den Terrassen sind nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer Höhe des jeweilig dahinterliegenden Erdgeschosses zulässig; sie sind auch nur bis zu einer max. Länge von 2,5 m zulässig, sofern sie je Reihenhauszeile bzw. Mehrfamilienhaus einheitlich ausgeführt sind.
- Terrassenüberdachungen aus Glas bzw. Wintergartenanbauten auf der Gartenseite sind auch bei Reihenhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern zulässig, sofern sie je Reihenhauszeile bzw. Mehrfamilienhaus einheitlich ausgeführt sind.
- Gerätehäuser bis max. 4 qm Grundfläche je Grundstück am hinteren Grundstücksende der Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind zulässig. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sind Gerätehäuser bzw. Kleingewächshäuser bis max. 6 qm Grundfläche je Grundstück möglich.
- Oberirdische Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen (z.B. Trafostationen), sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise duldbaren Nutzungsarten - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt gem. § 20 BauNVO II, in drei Fällen III. Für die zwei bestehende z.Zt. 5-geschossigen Gebäude an der Straße "Blauer Steinweg" wird im Falle des Abrisses und Neubaus eine III-geschossige Bauweise festgesetzt. Als Bauweise gem. § 22 BauNVO gilt die offene Bauweise, in Ausnahmefällen die geschlossene Bauweise (vgl. 2.2. dieser Begründung).

Gem. § 17 BauNVO beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer zweigeschossigen Bauweise 1,0; bei einer dreigeschossigen Bauweise gilt die Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Für die Errichtung von Windfängen für Hauseingänge sowie für sonstige Anbauten und Erker dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.

4. Ver- und Entsorgung

Die leitungsmäßige Erschließung soll im Bereich der öffentlichen Verkehrswege erfolgen.

4.1. Schmutzwasser / Regenwasser

Unter Berücksichtigung der möglichen Anbindepunkte an die vorhandene Kanalisation (Mischsystem) sowie der Geländeverhältnisse wird eine Aufteilung der vorgesehenen Baufläche in drei Gebiete vorgesehen:

- Das nordwestliche Planungsgebiet soll eine Anbindung an den vorhandenen MW-Kanal im Blauen Steinweg (Schacht Nr. 644) erhalten.
- Das südwestliche Planungsgebiet soll eine Anbindung an den vorhandenen MW-Kanal in der Luisenstraße (Schacht Nr. 666) erhalten.
- Das sonstige Planungsgebiet kann eine Anbindung an den vorhandenen MW-Kanal in der Mageburger Straße/Ecke Welchhausenstraße (Schacht Nr. 656) erhalten.

Für das gesamte Planungsgebiet wird Mischkanalisation als Entwässerungsverfahren vorgesehen. Niederschlagswasser von Grundstücken sollte möglichst am Standort genutzt (Kleinspeicher, Zisternen) oder auf den Grundstücken dezentral zur Versickerung gebracht werden.

4.2. Trinkwasser

Das Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Schönebeck bereitgestellt. Die Übergabepunkte für den Anschluß des Leitungssystems des neuen Wohngebietes wird mit den Stadtwerken abgestimmt.

4.3. Elektro / Gas / Fernwärme

Für die Energieversorgung (EVM) wurden im Bebauungsplangebiet zwecks Errichtung von Trafostationen zwei Standorte vorgesehen.

Die Beheizung des Wohngebietes wird einheitlich mit Erdgas erfolgen. Die vorhandene Gasleitung, die sich z.Zt. südwestlich der Luisenstraße befindet, soll verlegt werden und sich dann in der verlängerten Luisenstraße befinden.

5. Bodenfunde

Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind bei Erdarbeiten gefundene Sachen, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß es sich um Kulturdenkmale handelt bzw. handeln könnte (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), diese zu erhalten und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6. Gestaltungsvorschriften

Es können weitere Gestaltungsvorschriften durch Aufstellung einer Gestaltungssatzung erlassen werden.