

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

1. ALLGEMEINES

1.1. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 26 der Gemarkung Aken (Elbe) und ist im Kartenausschnitt Maßstab 1 : 25.000 umrandet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch einen Feldweg / ehem. Brückenwall
- im Süden: durch einen Feldweg / brachliegendes Ackerland
- im Westen: durch vorhandene Wohnbebauung der Siedlung
- im Norden: durch vorhandene Wohnbebauung der Siedlung

1.2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Aufstellungsbeschluß ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aken (Elbe) am 21.04.1993 gefaßt worden, diesem Beschluß gingen mit sachlich oder räumlich veränderten Inhalten Aufstellungsbeschlüsse vom 15.05.1991, 02.09.1992 und 01.10.1992 voraus.

1.3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen der Planung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. v. 08.12.1986)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. v. 23.01.1990)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO i. d. F. v. 30.07.1981)

1.4. BINDUNGEN AUS DEM BESTAND

Das Plangebiet ist nicht besiedelt und wird zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens mehr oder weniger landwirtschaftlich genutzt (brachliegende Acker-/Wiesenfläche).

Aufwuchs von Sträuchern und Bäumen besteht nicht.

Das Gelände hat kein nennenswertes Gefälle.

Als bei der Planung zu berücksichtigende Anlagen gelten im Nordwesten eine Abwasserpumpstation und eine geplante Trafo-Station, im Osten der auslaufende Brückenwall einer ehemaligen Bahnbrücke und die vorhandene Wohnbebauung an der Nord- und Nordwestseite des Plangebietes. Längs der südlichen und der südwestlichen Geltungsbereichsgrenzen liegen weitere brachliegende ehem. landwirtschaftliche Nutzflächen.

Entsprechend dem Flächennutzungsverfahren ist bekannt, daß für das Plangebiet keine Natur-, Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale bestehen.

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25.-21102-Ko.6010/3/93

Dessau, den. 16.12.1993

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Röhr

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In Aken besteht ein großer Bedarf an Wohnraum.

Deshalb soll in diesem Fall der glückliche Umstand klarer Eigentumsverhältnisse genutzt werden und in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt und Investor eine Exempel erschwinglichen Wohnungsbaus statuiert werden.

Wesentliches Moment hierzu ist die Ausweisung des Gebietes als "Reines Wohngebiet" im Flächennutzungsplan der Stadt.

Desgleichen bedeutungsvoll erscheint die Lage des Wohngebietes zu bereits vorhandenen Wohngebieten und damit zu bereits seit langem funktionierenden Strukturen.

Von volkswirtschaftlichem Interesse ist dabei auch, ein äußerlich erschlossenes und an den Rändern bereits besiedeltes Gebiet in wirtschaftlicher Weise für die weitere Besiedelung zu erschließen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt betreibt ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 BauGB zur Erlangung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Wenngleich Grundstückszuschnitte nicht festsetzbar sind, sind doch alle Randbedingungen eines qualifizierten Bebauungsplanes bis hin zur verbleibenden Nettanutzfläche festzusetzen.

Bei der Entwurfsarbeit zum Bebauungsplan hat der Gedanke zugrunde gelegen, daß derzeit nicht vorstellbar ist, daß die Gesamtfläche gleichzeitig bebaut wird.

Das Baufeld ist daher durch die Anlage der Erschließungsstraßen in mögliche Bauabschnitte unterteilt worden. Die Planstraßen A (teilw.), D (teilw.), E und F bilden den ersten Bauabschnitt, die Planstraßen A (teilw.) und B den zweiten und die Planstraßen D (teilw.) und C den dritten Bauabschnitt.

Entsprechend sind Erschließungsmaßnahmen in der Art festgesetzt worden, daß die Erschließung auch bei teilweiser Bebauung abschnittsweise vorgenommen werden kann.

Zur Bauweise hat der Planung der Wunsch der Stadt zugrunde gelegen, die Immissionen der Anlieger in ihrer Wirkung auf die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Demnach sind im Süden des Bebauungsgebietes Grundstücke mit größerer Tiefe angeordnet worden, die eine weitestgehende Abschirmung vor der geplanten Umgehungsstraße zulassen.

Die Lage der Freihaltefläche für die Umgehungsstraße ist auf jeden Fall berücksichtigt worden. Neben diesen Maßnahmen werden im Süden und im Osten Reihenhäuser vorgesehen, die in der gleichen Weise die übrige Bebauung vor der angrenzenden Nutzung abschirmen.

Nach innen öffnet sich die Bebauung zu den vorhandenen Wohngebäuden und zu den öffentlichen Flächen hin und wird als offene Bauweise festgeschrieben.

4.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt definiert für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die allgemeine Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO.

Tatsächlich stellt sich die besondere Art der baulichen Nutzung der dem Plangebiet vorgelagerten Siedlung als "reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dar. Im Sinne einer "Abrundung" dieser Siedlung und der engen funktionalen Zusammenhänge zwischen der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Wohnstandort ließen auch für diesen die Festsetzung als WR-Gebiet folgerichtig erscheinen.

Ausnahmen gemäß BauNVO § 3 Abs. 3 und 4 werden nur im WR VI und **n i c h t** in den anderen Wohngebieten zugelassen.

In den WR's I, II, III, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI und XII sind nur Wohngebäude zugelassen.

4.2. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN

4.2.1. BAUWEISE

Für die überbaubaren Flächen des Wohngebietes wird die Bebauung gemäß der Angaben in den Nutzungsschablonen vorgeschrieben. Da Gebäude und Zeilen (Reihenhäuser, Hausgruppen) nur unter 50 m Länge angestrebt werden, ist nach BauNVO § 22 Abs. 3 für alle WR's die "offene Bauweise" festgesetzt worden.

Für die Bebauung längs der bereits bebauten Gebiete (WR I, WR VI und WR VII) ist die Einzelhausbebauung (EFH) gemäß BauNVO § 22 Abs. 4 vorgeschrieben.

4.2.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Örtliche Gegebenheiten, die zwingende Baulinien erfordern, liegen nicht vor.

Zur Erzielung einer lebhaften Staffelung der Gebäudegruppen sind zwingende Firstrichtungen festgesetzt worden. Diese liegen etwa parallel zu den Grenzen des Bebauungsgebietes, aber um ca. 6° versetzt zu den Straßen. Bei rechtwinklich bzw. parallel zu den Firsten verlaufenden Gebäudekanten ergeben sich so die angestrebten Abtreppungen.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze von maximal 0,5 m wird gemäß BauNVO § 23 Abs. 3 zugelassen.

Um für die Bauflächen des Plangebietes eine wirtschaftliche Form der öffentlichen Erschließung zu erreichen, hat die Stadt für den Bereich der Straßenräume eine minimale Straßenraumbreite (von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze) gefordert.

4.2.3. NEBENANLAGEN

Die Bauordnung läßt es bis zu einer bestimmten Grundstücksgröße zu, Garagen und andere Nebenanlagen auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Dies trifft auch stets auf die Grundstücksteile zwischen vorderer Hausfront und Grundstücksgrenze zu.

Um durch untergeordnete Bauteile nicht die Ansicht der Vorderfronten zu stören, wird dies ausgeschlossen.

Danach dürfen gemäß BauNVO § 23 Abs 5 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 Abs. 1 und BauNVO § 14 Abs 1 nicht im nichtüberbaubaren Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Einfriedungen, Zugänge und Zufahrten, Terrassen und Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind davon ausgenommen.

5. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Zum Zeitpunkt der Aufstellung / Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die Flächen für eine Abwasserpumpstation und ein Trafo-Gebäude als bereits vorhandene / geplante Gemeinbedarfsflächen bekannt.

Der nicht kommerziell verwertbare Grundstücksteil im Nordosten des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, auf dem sich diese Anlagen befinden und die im Südosten befindlichen Grünanlagen, ferner die Verbindungswege zwischen den Planstraßen E, F und B, C und die ausgewiesenen Müllplätze werden insgesamt als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die gemeinhin als "Mistwege" bezeichneten Erschließungswege hinter den Reihenhausanlagen sollten anteilig den nutznießenden Grundstücken zugeschlagen werden und zählen damit (obwohl öffentlich zugänglich) nicht zu den Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Gesetze und Verordnungen zum Städtebauplanungsrecht lassen zu, für diese Flächen auf die Festsetzung von Art und Weise der baulichen Nutzung zu verzichten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1. STRASSEN

Der Entwurf der für die Aufschließung des Gebietes neu anzulegenden Planstraßen geht davon aus, daß das Gebiet nicht gleichzeitig, sondern bauabschnittsweise bebaut wird.

Als wesentliches Erschließungsprinzip wird daher die Anlage von Ringstraßen geplant. Der innere Ring bildet zugleich auch den ersten Bauabschnitt (BA). Der zweite BA wird als Bebauung entlang einer Stichstraße (Planstraße A und B) bis zu der Grünanlage im Südosten geführt, wo eine provisorische Wendemöglichkeit eingerichtet werden muß. Diese kann entfallen, wenn der dritte BA den äußeren Ring schließt.

Auf Grund des zu erwartenden geringen Fahrzeugaufkommens werden keine aufwendigen Kreuzungen ausgebildet. Lediglich die Einmündungen der Ringe ineinander und die Anbindung der Planstraßen an das vorhandene Straßensystem werden etwas großzügiger (geringfügige Erweiterung des Straßenraumes) ausgebaut. Dabei muß die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Zufahrtsstraße von der Stadt einer Prüfung und gegebenenfalls einem Ausbau unterzogen werden. Für alle Wohnstraßen (Planstraßen A bis F) wird hier allein die Parzellengröße festgeschrieben. Für den Bereich der Straßenräume wird eine minimale Straßenraumbreite (von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze) festgesetzt.

Für die Wahl der Fahrbahn- bzw. Straßenparzellenbreiten sind die "Richtlinien für die Anlage von Straßen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zugrunde gelegt worden.

Als Entwurfsprinzip wurde die Mischfunktionsfläche zugrunde gelegt, weitgehend unversiegelte Oberflächen und eine Reduzierung der Fahrgassen auf ein fahrgeometrisch notwendiges Maß.

Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen durch Hecken und Bäume.

Für die Planstraßen A bis D wurden lt. EAE 85 Anliegerstraßen mit Mischungsprinzip "befahrbarer Anliegerweg Typ AW 3" konzipiert. Hierbei ist neben der Fahrgasse ein Fußweg geführt, welcher zwar farblich abgesetzt eine räumliche Trennung der Funktionsflächen darstellt, jedoch überfahrbar ist. Durch einen einheitlichen Aufbau des Straßenoberbaus für Gehwegbereich und Fahrbahn ist damit ein Begegnungsverkehr von LKW zu PKW möglich. Die Planstraßen E und F sollen als Anliegerstraßen mit Mischungsprinzip "befahrbarer Anliegerweg Typ AW 1" als Fahrgassen mit seitlich breiten Rasenfugen ausgebildet werden - entsprechend dem Anwendungsbereiches für die zu erwartende Verkehrsstärke von 50 Kfz/Spitzenstunde.

Mit der Wahl dieser Straßenklassifizierungen werden geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen nicht nur von der Straßenfunktionalität her gefordert, sondern durch die stark verschwenkten Straßenachsen in Abschnittslängen unter 50 m auch erzwungen.

6.2. WEGE

Das Straßensystem wird ergänzt durch ein Wegesystem mit verschiedenen Funktionen, deren Zulässigkeit als Fuß- und Radweg jedoch auf dem Plan nicht näher bezeichnet ist und nur hier im Text genannt wird.

Diese Wege stellen die Verbindungen zwischen den Straßenachsen und durch das öffentliche Grün dar.

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll gemäß Naturschutzgesetz auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen werden und die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Hierzu ist anzumerken, daß für das Gebiet seitens der zuständigen Naturschutzbehörde noch kein Landschaftsrahmenplan vorliegt und die Stadt selbst auch keinen Landschafts- bzw. Grünordnungsplan für das Stadtgebiet bzw. für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt hat.

Da durch einige der Träger öffentlicher Belange ein Grünordnungsplan gefordert wurde, ließ die Stadt nach einer Beratung bei und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Landkreisverwaltung Köthen und vor dem Abwägungsverfahren eine Konzeption erarbeiten, die außerhalb des Plangebietes äquivalente Grünersatzmaßnahmen für die beabsichtigten Flächenversiegelungen im Plangebiet festschreibt (vgl. Ziffer 8.2.).

Mit den hier beschriebenen und dargestellten Ersatzmaßnahmen sollte den berechtigten Ansprüchen von Natur und Landschaft Sorge getragen sein. Gleichzeitig ermöglichte diese Verfahrensweise eine zügige Fortschreibung des eigentlichen Planverfahrens ohne Gefährdung seines zeitlichen Ablaufes.

8. GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb des Plangebietes werden verschiedene Grünflächen festgesetzt, die alle zusammen öffentliches Grün bilden.

Eine Reihe davon sind jedoch kleinflächig und bilden im Sinne einer öffentlichen Nutzung keine selbständigen Grünflächen.

Mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes sind daher im Rahmen der Erschließungsplanung Grünflächen, z. T. mit Baumbepflanzungen, vorgesehen, die im Sinne von Straßenbegleitgrün auch innerhalb der zeichnerischen Festsetzungen von Verkehrsflächen liegen (vgl. Ziffer 8.2.).

8.1. GRÜNFLÄCHEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

8.1.1. GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ

Die Bauordnung (BauO § 9 Abs. 3 und 4) erfordert für ein Allgemeines Wohngebiet die Ausweisung von öffentlicher Spielplatzfläche.

Im Falle des Baus von mehr als 3 Wohnungen je Baugrundstück ist ein Kleinkinderspielplatz auf dem Grundstück anzulegen. Im Falle einer Baudurchführung einer größeren Anzahl von Wohngebäuden kann der Kleinkinderspielplatz auch gemeinschaftlich in einer zumutbaren Entfernung erstellt werden. Kleinkinderspielplätze sind daher im Plangebiet nicht dargestellt worden.

Es ist ein Spielplatz Kategorie B (für 6-12jährige Kinder) vorgesehen worden. Die zumutbare Anbindung des Spielplatzes an die Bedarfsflächen mit max. 160 m Luftlinie bzw. max. 250 m Wegelänge wird überall gewährleistet.

8.1.2. GEBOT FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um betreffs der Eingrünung des Baugebietes vorbildlich für die zukünftigen Anlieger wirken zu können, hat die Stadt für den öffentlichen Straßenraum und für den öffentlichen Spielplatz das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen beschlossen.

Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Festsetzungen zum Pflanzen von Einzelbäumen bzw. zu Gruppen zu treffen, die teilweise in öffentlicher Grünfläche - dem Spielplatz - und teilweise innerhalb der Verkehrsfläche - im Gehwegbereich wie auch in sogenanntem Straßenbegleitgrün - liegen. Genaue Standorte sind in der Plandarstellung deswegen nicht exakt verbindlich, da erst eine verbindliche Festlegung von Standorten für die Hausbebauung mit entsprechenden Zufahrten auf die Grundstücke eine genaue Standortfestlegung ermöglichen.

Der mit der Projektierung der Verkehrserschließung einhergehende Projektteil - Freiflächengestaltung - wird die tatsächlichen Grünmaßnahmen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festsetzen. Dieser Freiflächenplan wird vor seiner Fertigstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls abgestimmt.

In diesem Sinne erfolgt bei der Straßenbauplanung vorerst nur die Planung von Rasen und mit der Planung der erwähnten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt die straßenbegleitende Begrünung im Zusammenhang.

8.2. GRÜNFLÄCHEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Als Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der beteiligten "Träger öffentlicher Belange" Pkt. 5 drei Einzelbereiche vorgesehen:

- Schutzpflanzung an der Westseite des Bebauungsgebietes (i. M. 15 m breit - unregelmäßig und naturnah ausgeführt)
- Ergänzungspflanzung am Bahndamm
- Ergänzungspflanzung am Biotop "Rohrlache".

8.2.1. VORGESCHLAGENE AUSFÜHRUNG

1. Schutzpflanzung - Westseite

Die Schutzpflanzung schließt an die Außengrenzen der privaten Grundstücke auf der Westseite des geplanten Wohngebietes an.

Vorgeschlagen wird eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern, die folgendermaßen angeordnet werden soll:

Unmittelbar an der Einzäunung ist eine Strauchpflanzung aus einheimischen Strauchgehölzen wie Haselnuß, Kornelkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehen, Brombeeren usw. vorgesehen.

Vorgelagert in einer Entfernung von 8 - 12 m werden Bäume gepflanzt, die in diesem Abstand keine Beeinträchtigung durch Schattenwirkung bei Nachmittagssonne mehr bringen (Nachbarschaftsrecht). Hierfür sind vorgesehen: Stieleichen, auch Birken, einzelne Vogelbeeren, Hainbuchen und Spitzahorn.

Den Abschluß zur offenen Feldpflanzung bildet wiederum eine Randpflanzung aus etwas niedrigeren Sträuchern wie Wildrosen (*Rosa canina*, *multiflora*, *flauca* usw.).

Durch die Pflanzung könnte evtl. ein Weg führen, der als Randweg um die Siedlung Anschluß an den vorh. Weg am Bahndamm erhalten könnte (Spaziergänger, Hundebesitzer usw.).

Die mittleren Bereiche könnten auch durch Bodendecker, z. B. Efeu, begrünt werden.

2. Ergänzungspflanzungen am Bahndamm

Als markanteste Pflanzung am Bahndamm im vorh. Zustand ist eine Baumhecke aus Maulbeerbäumchen 6 - 8 m hoch zu nennen.

Diese dürfte in dieser Form in der Umgebung einen relativ großen Seltenheitswert haben und wird daher als schützens- und erhaltenswerte Pflanzung festgesetzt.

Da sie schon relativ alt und lückenhaft ist, wird eine Verjüngung verbunden mit Nachpflanzungen vorgesehen.

Desweiteren sind insbesondere für die kahlen Abschnitte des Walles Strauchgruppen aus bodenständigen Gehölzen vorgesehen.

Dafür kommt in Frage (Sandboden):

Wildrosen, Schlehdorn, Feldahorn, wilde Obstgehölze, Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Trauenkirschen usw.

3. Ergänzungspflanzung an der Rohrlache

Am Nordrand der Rohrlache, zwischen dem Weg und der Böschungskante ist eine annähernd durchgehende Baumreihe hauptsächlich aus Stieleichen und Schwarzerlen vorhanden. Im Unterholz stehen; Weißdorn, Holunder, Schlehdorn, Rosen, Pfaffenhütchen, Strauchweiden.

Diese Pflanzung sollte vorsichtig ergänzt werden, so daß noch Durchblicke auf die Lache verbleiben. Die Gegenseite ist in größerem Maße frei von Bewuchs und bedarf dringender der Anpflanzung von Ufersäumgehölzen, die eine Abschirmung gegen die angrenzenden Feldfluren ergeben.

Dies würde sich auch für die zum Biotop gehörende Fauna günstig auswirken.

Hierfür wird die Anpflanzung von Gehölzen wie Stieleichen, Schwarzerlen, Buschweiden und auch Schwarzbirken vorgesehen. Die Gehölze sollten beidseitig des künstlich geschaffenen Walles an den Böschungsfuß gesetzt werden. Auf erhöhten "Buckeln" im Sumpfgelände werden einzelne Zwergbirken angesiedelt.

Die vorgeschlagenen Pflanzungen dienen u. a. zur Gliederung und Belebung der Landschaft sowie zur Schaffung von Biotopverbundstrukturen für Niederwild.

8.2.2. PFLANZUNGS- UND PFLEGEHINWEISE

- Alle vorgesehenen Pflanzen müssen gesund, robust und stark entwickelt sein.
- Der Pflanzboden muß frei von wucherndem Unkraut sein.
- Die Pflanzungen sind als Gruppen zu setzen und durch einen umlaufenden Wildverbißschutz, 1,5 m hoch, zu schützen
- Die Pflanzflächen sind durch eine dicke Schicht aus grobem Mullmaterial abzudecken.
- Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege muß abgesichert sein.

Die Grünersatzmaßnahmen und auch die Grünplanung innerhalb des Bebauungsgebietes werden in der Phase der Projekterstellung und vor ihrer Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Entsprechend bestehender äußerer Erschließung und Siedlungsränder zum Plangebiet kann die Heranführung von Versorgungseinrichtungen in wirtschaftlicher Weise geschehen.

Aufwendiger wird dagegen die Ableitung von Schmutzwasser.

9.1. WASSERVERSORGUNG, LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch Fortführung des Netzes der Stadtwerke Aken gesichert werden.

9.2. ABLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS

Das Fehlen eines Vorflutgewässers und die Lage des Plangebietes machen das Wiedereinbringen in den Boden vor Ort nötig. Die Rückführung des Niederschlages erfolgt ausschließlich durch Versickerung.

Es ist davon auszugehen, daß zukünftige Bauherren ebenfalls von der Verrieselung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück Gebrauch machen müssen.

Löschwasser steht in ausreichender Menge zur Verfügung.

9.3. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wassergesetzgebung schreibt den Städten die Pflicht für die Abwasserbeseitigung, die Planung, den Bau und den Betrieb von Abwasseranlagen vor. Das in der Trinkwasserschutzzone III B gelegene Plangebiet erfordert zwingend eine schadlose Abführung des Schmutzwassers, durch den Betrieb der kommunalen Kläranlage ab 1994 ist eine solche Möglichkeit gegeben.

Gewerbliche Betriebe mit zulässiger eigener Abwasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück kommen im Plangebiet nicht vor.

Neue Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

Mit der Herstellung bzw. mit dem Bestehen der örtlichen Entsorgungseinrichtungen besteht Anschlußzwang.

9.4. ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch von der Stadt Aken beauftragte Firmen. Es besteht Anschlußzwang laut Satzung.

9.5. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Mittelspannungsleitung des Plangebietes kann durch Fortsetzung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes der Stadt Aken gesichert werden.

9.6. GASVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Erdgas bieten die Stadtwerke Aken den Anschluß an deren Netz an.

9.7. MEDIENEMPFANG

Für den Empfang der elektronischen Medien bietet der Standort ausreichend gute Voraussetzungen.

9.8. DURCH LEITUNGSRECHTE ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Eine Trinkwasserleitung zu einem Neubaugebiet DN 200 Stahl mit Zementmörtelauskleidung quert das Plangebiet und soll im öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Die im Straßenbereich derzeit bestehende 15 KV-Mittelspannungsleitung soll im öffentlichen Straßenraum verkabelt werden.

Eine derzeit vorhandene Abwasserdruckleitung DN 250 vom Magnesitwerk ist nur noch bis Ende 1994 in Betrieb und ist dann zu verdämmen.

Das verwendete Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung gilt nicht als selbständige Festsetzung, sondern überlagert nur eine sonstige Nutzung.

10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND BODENORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die Stadt selbst ist alleiniger Besitzer der im Plangebiet enthaltenen bzw. teilweise darin enthaltenen Straßenparzellen der Planstraßen.

Die weiteren unbebauten Flurstücke befinden sich in Privathand.

11. DARLEGUNG DER GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN (Sozialplan nach § 13a BauGB)

Die Stadt ist im Besitz der äußeren Erschließungsflächen.

Zur Realisierung des Planungsvorhabens ist also kein Erwerb von Erschließungsflächen seitens der Stadt erforderlich.

Der Planungsabsicht stehen keine Gebäude entgegen, Abrisse hochbaulicher Anlagen fallen ebenso nicht an.

12. STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche (Bruttobauland)	4,45 ha	100,0 %
./ Verkehrsflächen	0,85 ha	19,1 %
./ Grünflächen / Spielplatz	0,08 ha	1,8 %
./ Gemeinbedarfsflächen	0,25 ha	5,6 %
Verbleibendes Nettobauland	3,27 ha	73,5 %
Der Anteil überbaubarer Fläche (im Erdgeschoß)	1,31 ha	29,4 %

Daraus ergeben sich unter Berücksichtigung der geplanten Wohneinheitengröße (WEG) - ohne Anrechnung möglicher Einliegerwohnungen und bei Annahme einer zweigeschossigen Ausnutzung in den dafür zulässigen Bereichen insgesamt etwa 97 Wohneinheiten.

Für den Geltungsbereich werden daher folgende Wohn- bzw. Einwohnerdichten erzielt werden können (bei 3,3 E/WE):

Wohndichte 21,8 WE/ha (Bruttobauland)

Einwohnerdichte 71,9 E/ha (Bruttobauland)

In der Rückkopplung ist das ein durchschnittlicher Bruttobaulandanteil von 458,7 m² je Grundstück.

13. KOSTEN UND FINANZIERUNG DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes werden Kosten für die Anlage von zusätzlichen Straßen, Wegen, Grünanlagen (voraussichtlich ohne weiteren Grunderwerb) in mehreren Ausbaustufen anfallen.

Da sich die Realisierung dieses Bebauungsplanes bis zum Ende der 90er Jahre hinziehen wird, lassen sich die Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes zur Zeit noch nicht endgültig abschätzen. Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden entsprechend den einzelnen Ausbaustufen im Rahmen des jeweiligen Finanzplanes und Investitionsprogrammes der Stadt aufgeführt und in dem jeweiligen Haushaltjahr bereitgestellt werden.

14. VERFASSERERKLÄRUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von der HOECHE & LEDER - Planungsgesellschaft mbH Dessau.

Dessau, im November 1993

im Auftrag



Architekt, Dipl.-Ing. D. Schröter
Planverfasser / AK LSA 0289-91-3-a