

Gemeinde Sandersdorf

Bebauungsplan Nr. 1 Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße,

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

November 2007

INHALTSVERZEICHNIS

- 0. Vorbemerkungen und Verfahren**
- 1. Planungsanlasse**
- 2. Planungsziele**
- 3. Städtebaulicher Entwurf**
- 4. Angaben zum Plangebiet**
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Grünordnerische Festsetzungen
- 6. Flächenbilanz**

0. Vorbemerkungen und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit dem 20.11.1992 rechtskräftig.

Der B-Plan wird im südwestlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Flurstücke 175 und 177 der Flur 4 geändert.

Da die Grundzüge der Planung des Gesamtplanes nicht berührt werden, wird der B-Plan gemäß § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 wird abgesehen.

Gemäß § 13 (3) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandersdorf hat in seiner Sitzung am 27.09.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße, Teilgebiet ehemaliges Gymnasium gebilligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2007 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung fand vom 15.10. – 16.11.2007 statt.

1. Planungsanlass

Der seit dem 20.11.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1 weist im überwiegenden Teil „Besonderes Wohngebiet“ aus.

Für den zu ändernden Bereich ist kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung ausgewiesen, sondern Schule, Turnhalle und Kinderkombination.

Aufgrund des demografischen Wandels wurde mit dem Ende des Schuljahres 2006/2007 das Gymnasium geschlossen. Eine Nutzung des Schulgebäudes erfolgt nicht mehr.

Durch den Träger und Eigentümer des Gymnasiums sollen die Gebäude veräußert werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandersdorf, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet, ist für das gesamte B-Plan-Gebiet Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für den zu ändernden Bereich wird aus diesem Grund „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

2. Planungsziele

Folgende Planungsziele werden mit der 1. Änderung des B-Planes, Teilbereich ehemaliges Gymnasium angestrebt:

- Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens
- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vorbereitung der baulichen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde
- Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

3. Städtebaulicher Entwurf

Auf der Planzeichnung wird nur der zu ändernde Plangebietsteil im Süd-Westen dargestellt. (Siehe hierzu die Übersichtskarte M 1 : 10.000)

Für die Baufläche wird Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der ebenfalls im Änderungsbereich vorhandene Kindergarten hat Bestandsschutz und ist weiterhin im WA zulässig.

Im Süden wird die Wohnbaufläche durch einen vorhandenen Grünstreifen begrenzt.

Am östlichen und westlichen Plangebietsrand erfolgt ebenfalls eine Begrünung.

4. Angaben zum Plangebiet

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind aus der Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1000 und dem Übersichtsplan M 1 : 10.000 ersichtlich.

Der B-Plan umfasst die Flurstücke 176 und 177, 1531 teilweise, 1534 teilweise, 1614 teilweise, 168 teilweise, 236 teilweise.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke 1530,8/32 und Straße „Ring der Chemiewerker“
- im Westen: durch den Waldstreifen zum Sandersdorfer Standbad
- im Süden: durch die Eisenbahnstrecke Stumsdorf – Bitterfeld
- im Osten: durch die Flurstücke 8/32, 1534 und 172

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem ausgewiesenen Gebiet handelt es sich um Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Anzahl der Vollgeschosse: II

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Gebäuden für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ist eine abweichende Bauweise zulässig.

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind längere Baukörper als 50 m zulässig.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

- Je 150 m² überbaute Fläche ist ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum auf den nicht überbauten Flächen zu pflanzen und zu erhalten. Ist bereits ein Baum je 150 m² vorhanden, muss keine Pflanzung erfolgen.
- Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (ein Strauch/m²) gem. Artenliste 2 (Sträucher) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Erzielung einer naturnahen Vegetation sind bei der Gehölzpflanzung und Entwicklung die DIN 18916 und DIN 18919 anzuwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ebenfalls nach vorgenannten DIN-Normen vorzunehmen.

6. Flächenbilanz

Bahnfläche:	3.058 m ²
Grünfläche:	6.430 m ²
<u>WA:</u>	<u>31.957 m²</u>
<u>Gesamt:</u>	<u>41.445 m²</u>

7. Hinweise der Träger öffentlicher Belange

7.1 Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Gegebenenfalls hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt wird.

7.2 Landesamt für Geologie und Bergwesen

Im Plangebiet (oder unmittelbar angrenzend) wurden Abbaustellen/Bergwerksanlagen betrieben:

Grube „Hermann Fahlke“ (früher Karl Ferdinand)

Tagebau 1897 – 1907, Braunkohle

Über die verkippten Massen liegen keine Unterlagen vor.

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Im Bereich der überkippten Randböschungssysteme können Setzungen bei Belastung des Kippenbodens ungleichmäßig ablaufen und es kann zu weiteren Setzungen kommen.

Das westlich gelegene Tagebaurestloch „Stakendorfer Busch“ (Strandbad Sandersdorf) ist heute wassererfüllt.

Eine weitere Stellungnahme ist bei der LMBV mbH Leipzig einzuholen.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden:

Eine sorgfältige Untersuchung des Baugrundes ist erforderlich. Im Ergebnis dieser Untersuchung sollte neben vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden von Bauwerken auch eine Standsicherheitseinschätzung bzw. Baugrundgutachten erfolgen. In Kenntnis steigender Grundwasserstände hat der Bauherr entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Aufgrund des bergbaulichen Charakters des unmittelbaren Umfeldes ist ein zuverlässiges und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich. Eine oberflächige Versickerung wird als ungeeignet eingeschätzt.

7.3 Deutsche Telekom

Für die Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ unter Internet-adresse: <https://trassenauskunft-Kabel.telekom.de> zur Verfügung. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

7.4 MITGAS GmbH

Das „Merkblatt zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ ist zu beachten.

7.5 Landkreis Anhalt – Bitterfeld, Altlasten / Bodenschutz

Für die Fläche ist ehemaliges Tagebaugelände ausgewiesen. Außerdem war ein Altstandort mit der Kataster-Nummer 2686 und eine wilde Kippe registriert. Nach Begehung und beprobungsloser Bewertung der Altlastenverdachtsfläche wurde diese Fläche als nicht relevant eingestuft und soll nur zur Information genannt werden.

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist das Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Erdaushub von der Fläche entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben.

Aufgestellt: Sandersdorf, im November 2007

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Norbert Behler + Partner

Straße der Neuen Zeit 34

06792 Sandersdorf

Tel.: 03493 / 809830

Fax.: 03493 / 809840