
GEMEINDE SANDERSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

BAUGEBIET SANDERSDORF NORD , WESTLICH DER THALHEIMER STRAÙE

Gemeinde:

Gemeindeverwaltung Sandersdorf
Dezernat Bauwesen
Bahnhofstraße 2
O-4413 Sandersdorf
Tel. 041/8264/66
Fax. 041/8267
Bürgermeister Herr Thiel

Entwurf- und
Verfahrensbetreuung:

Thieme, Grill & Partner GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Rudolf-Breitscheid-Straße 71
O-4020 Halle/Saale
Tel. 046/21106
Fax. 046/23180
Architektin Gloria Sparfeld

Inhaltsverzeichnis

1. Deckblatt

2. Inhaltsverzeichnis

3. Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1

3.1 Teil A; mit

- Planzzeichnung M 1:1000
- Präambel
- Planzeichenerklärung
- Verfahrensvermerken
- Flurkartenauszug M 1:2500

3.2 Teil B; mit

- Textlicher Satzung
- Ordnungswidrigkeiten
- Lage in der Ortschaft M 1:10000
- Lage in der Region M 1:120000
- Geltungsbereich

3.3 In schriftlicher Form:

- Präambel
- Geltungsbereich
- Ordnungswidrigkeiten
- Verfahrensvermerke
- Textliche Satzung

3.4 Begründung des Bebauungsplanes

4. Verfahren

4.1 Verfahrensübersicht

4.2 Auszug aus der Hauptsatzung der Gemeinde Sandersdorf über öffentliche Bekanntmachungen

4.3 Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluß
2. Protokoll der Gemeindevertretersitzung
3. Bekanntmachung
4. Planungsanzeige

4.4 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

1. Bürgerbeteiligung (Aushang, Protokoll Haupt- und Bauausschuß)
2. Anlieger, Nachbargemeinden
3. Träger öffentlicher Belange
4. Höhere Verwaltungsbehörde (vgl. Liste TÖB)
5. Abstimmung mit Flächennutzungsplan

4.5 Entwurf und Auslegung

1. Protokoll der 19. Gemeindevertretersitzung
2. Protokoll der 20. Gemeindevertretersitzung
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
5. Bekanntmachungen
6. Auslegung

4.6 Stellungnahmen

1. Übersicht Träger öffentlicher Belange
2. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
3. Übersicht Bürger
4. Stellungnahmen der Bürger
5. Ausgebliebene Stellungnahmen

4.7 Abwägung

1. Protokoll der Bauausschußsitzung
2. Protokoll der Gemeindevertretersitzung
3. Abwägung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
4. Abwägung der Stellungnahmen der Bürger
5. Mitteilung der Entscheidung

4.8 Abschluß

1. Beschlußfassung
2. Beschlußmitteilung

Satzung der Gemeinde Sandersdorf über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. 1990 II S. 885) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.04.1992 und mit Genehmigung des Regierungsbevollmächtigten der Bezirksregierung Dessau, Kreis Bitterfeld folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Sandersdorf westlich der Thalheimer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnungen

(Es gilt die BauNVO 1990 Maßstab 1:1000)

Präambel

Zeichenerklärung

Nachrichtliche

Übernahme und

Kennzeichnungen: Verfahrensvermerke, Übersichtspläne

Teil B - Text

Bestandteil dieser Satzung sind die beiliegenden Planunterlagen für das Baugebiet Sandersdorf Nord

Gemeindeverwaltung Sandersdorf
Bahnhofstraße 2
O-4413 Sandersdorf

Tel. 041/8264
Bürgermeister Herr Thiel

betreut durch:

Thieme, Grill & Partner GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Rudolf-Breitscheid-Straße 71
PF 603
O-4020 Halle

Tel. 046/21106
Fax. 046/23180
Architektin
Gloria Sparfeld

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. 1990 II S. 885) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.04.1992 und mit Genehmigung des Regierungsbevollmächtigten der Bezirksregierung Dessau Kreis Bitterfeld folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Eisenbahnstrecke Stumsdorf-Sandersdorf-Bitterfeld und westlich der Thalheimer Straße.

Den nordöstlichen Abschluß bildet der Waldstreifen zum Sandersdorfer Strandbad.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern:

Flur 4 z.T. 17/1; z.T. 8/3; 6/5; 8/6; 8/7; 8/9
Flur 7 49/7; z.T. 49/6; 49/4; 49/5; 30; 89; 8/6; 92

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Gemäß des Entwurfs der Gemeindeordnung wird derjenige mit einer Geldbuße belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzte Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Textliche Satzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach § 8 und 9 BauZVO vom 26.6.1991; § 9 (8) BauGB, Gbl. Teil 1 Nr. 45; und nach § 4 a und 8 BauNVO.

Das Baugebiet Sandersdorf Nord I ist als "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen.

Das bedeutet, daß die überwiegend bebaute Fläche, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger nachstehend genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der folgenden Absätze, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe, ohne große statische oder dynamische Belastungen und geringer Lärmimmission,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschoßflächenzahl beträgt maximal 1,6.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse kann von I bis III variieren.

Wobei bei der Herleitung der Grundflächenzahl als Nutzfaktor die nachzuweisenden Stellplätze eliminiert werden können. (vgl. Pkt. 11 und 22)

Das Baugebiet darf maximal bis zu einer Gebäudetraufhöhe von 10,0 m über Gehweg bebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich neben Wohnbauflächen eine Mischfläche im südlichen Teil des Gebietes. Die Fläche ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Baugebietes abgegrenzt.

Es gelten dort folgende Zulässigkeiten:

Die Mischfläche dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude.
2. Geschäfts- und Bürogebäude.
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe, ohne große statische oder dynamische Belastung und geringer Lärmimmission.
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Nutzungsfaktoren werden wie folgt festgelegt:

1. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1,2.
2. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse kann zwischen I und II variieren.

Das Baugebiet (Mischfläche) darf maximal bis zu einer Gebäudetraufhöhe von 7,0 m über Gehweg bebaut werden.

2. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise für weitere Bauten ausgewiesen. Das heißt der seitliche Grenzabstand bei der offenen Bauweise soll in erster Linie dem Brandschutz, der Belichtung und Belüftung, dem störungsfreien Wohnen und nicht zuletzt der städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes dienen.

Die Interessen des Nachbarschutzes werden gemäß des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.3.1990) und den geforderten Abstandsflächen laut BauGB gewahrt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt nach §23 BauNVO durch die Baugrenzen.

Balkone, Erker, Aufzugsschächte, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer, Kelleraußentreppen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,20m ausnahmsweise überschreiten.

3. Maße des Baugrundstückes

Aufgrund der Struktur des Neubaugebietes werden keine Festsetzungen betreffs der Maße der Baugrundstücke getroffen.

4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Errichtung weiterer Garagenkomplexe ist nicht zulässig.

Einfriedungen:

Zulässig sind im Bereich des Mischgebietes Zäune mit einer max. Höhe von 2.0m über Gelände.

Im Bereich der Grünflächen und Wohnbauflächen sind Einfriedungen zu hinterpflanzen.

Werbeanlagen:

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht Genehmigungspflicht. Zulässig sind nur Werbeanlagen, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, am Gelände angebracht werden und eine Gesamthöhe von 60cm nicht überschreiten. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Gebäuden.

Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

5. Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf bestehen im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Schulbau mit Turnhalle sowie der Sozialbau (Kindertagesstätte) gelten als Bestand.

Weitere Hochbauten bedürfen einer Prüfung des Gemeinderates.

Flächen für Sport- und Spielanlagen am Nord-Westrand des Geltungsbereiches sind für den Gemeinbedarf bestimmt. Auf ausgewiesenen Sportflächen sind Hochbauten als Sportanlagen zulässig, bedürfen aber der Zustimmung des Gemeinderates.

6. Wohnungsanzahl

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau auf besonderen Wohnbauflächen) wird auf max. zwei beschränkt, um einer weiteren Strukturverschlechterung vorzubeugen.

7. Sozialer Wohnungsbau

Es werden keine Flächen dem Sozialen Wohnungsbau vorbehalten.

8. Besonderer Wohnbedarf

Bei Wohnungsneubau sollen im Erdgeschoß Behinderten- und Seniorenwohnungen Vorrang finden.

9. Besonderer städtebaulicher Nutzungszweck

Ein besonderer städtebaulicher Nutzungszweck wird an die Bauflächen nicht erhoben.

10. Freizuhaltende Flächen

Die Freihaltung von Flächen ist neben den bemessenen Abstandsflächen zwischen Gebäuden nicht erforderlich.

11. Verkehrsflächen

Hauptstraße im Geltungsbereich ist die Thalheimer Straße, Sammelstraße ist der Ring der Chemiearbeiter, alle übrigen Straßen sind Anliegerstraßen bzw. befahrbare Wohnwege.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die Rad- und Gehwege sowie die Flächen für das Parken von Fahrzeugen (ca. 500 Stellplätze).

Bahnanlagen des überörtlichen Verkehrs schließen im Süden an das Gebiet an.

12. Versorgungsflächen

Die ausgewiesenen Flächen, auf denen Anlagen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gas, Strom, Wasser und Fernwärme errichtet sind, gelten als festgesetzt. Notwendige Nebenanlagen dieser Einrichtungen sind allerdings ausnahmsweise zulässig, ohne daß entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

13. Führung von Versorgungsanlagen

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die vorhandenen unterirdischen Trassen gelten als festgesetzt. Die erforderlichen Schutzabstände müssen unbedingt eingehalten werden.

14. Entsorgungsflächen

Flächen für Mülltonnenstandplätze und Recyclingsammelbehälter sind keine Flächen der Entsorgung gemäß §9(1) und werden im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen.

15. Grünflächen

Es handelt sich nur um öffentliche Grünflächen. Die Mietergärten werden privat bewirtschaftet.

In den Grünflächen sind Kleinkinder-Spielplätze und Seniorentreffpunkte integriert.

Ebenso beinhalten die Grünflächen Wäschetrockenplätze und Teppichklopfstangen.

16. Wasserflächen

Offene Wasserflächen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen. (Brunnen und kleine Wasserläufe sind davon nicht betroffen).

17. Aufschüttungsflächen

Es gibt keine gesonderten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen.

18. Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft wird im Geltungsbereich nicht betrieben. Der im Nordwesten angrenzende Wald ist ein Schutz- und Erholungswald.

19. Tierhaltung

Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

20. Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen dazu werden nicht konkret ausgewiesen. Es ist bei der Gestaltung der Grünflächen darauf zu achten, daß die Flächen intensiv mit naturwertvollen Pflanzungen angelegt werden.

21. Rechtsbelastete Flächen

Versorgungsleitungen sind in der Regel unter öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die alleinige Festsetzung nach Nr.13 ist ausreichend.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und des Erschließungsträgers belegten Flächen sind gemäß der erforderlichen Abstandsflächen festgesetzt, nicht aber die Rechte selbst.

22. Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen bestehen als Gemeinschaftsgaragen.

23. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht nach §4 BImSchG I.d.F.D.Bek. vom 14. 05. 1990 nach der BImSchV vom 24. 07. 1985- der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen einer Genehmigung bedürfen.

Nach §2 der 16. BImSchV vom 12.Juli 1990 gelten u.a. folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche:

	Tag	Nacht
im Wohngebiet	59dB(A)	49dB(A)
im Mischgebiet	64dB(A)	54dB(A)

24. Schutzflächen

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden im Sinne des §9(1) nicht festgesetzt.

25. Grünordnungsplan

Aus städtebaulichen Gründen wird das Anpflanzen standortheimischer Bäume und Sträucher in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksfläche festgesetzt.

Bereits vorhandene Bepflanzungen sind zu erhalten. Als Abgrenzung der Mischfläche gegenüber der Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche (Schule) besteht ein Pflanzgebot. (mind. 5m breiter Streifen Sträucher und Bäume)

26. Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellug des Straßenkörpers erforderlich sind, finden im Geltungsbereich keine Anwendung.

Begründung der Satzung

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Verfahren

Der 1. Entwurf Bebauungsplan Nr. 1 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Auftrag der Gemeinde in Eigenverantwortung entsprechend den verfahrensrechtlichen Bestimmungen für die Aufstellung von Bauleitplänen aufgestellt. (§ 1, 2, 3, 4 BauGB)

Der 1. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 bildet die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Sandersdorfer Bürger wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 durchgeführt (frühzeitige Beteiligung).

Die Verfahrensübersicht für die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird als Anlage beigelegt.

Die Erarbeitung einer landesplanerischen Zielstellung war nach Absprache mit dem Landratsamt Dez. VI nicht erforderlich.

Die von den Trägern vorgebrachten Hinweise, Bedenken und Auflagen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Weitere Einwände und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung von Bürgern und Anliegern in schriftlicher Form dargelegt wurden, sind im Prozeß der Abwägung in die endgültige Planfassung eingearbeitet worden.

Da die vorgenommenen Änderungen nur von geringer Bedeutung waren, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Daraufhin wurde von der Gemeindevertretung die abschließende Beschlußfassung mit Billigung der Begründung getroffen.

Erforderlichkeit der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 1 dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung baurechtlicher vorbereitender Gesetzlichkeiten für die bauliche Nutzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Besonderen Wohnbaufläche und Mischgebietfläche und sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Baugebiet
- Verbesserung der Infrastruktur für die Bewohner
- Vorbereitung von grünordnenden Maßnahmen

- Vorbereitung eines verbesserten Freizeitkonzeptes mit Lösungsansätzen für Detailprobleme (Anordnung von Parkplätzen, Organisation der Müllabfuhr, Anschluß an den ÖPNV, Integration von Spiel- und Erholungsecken u.a.m.)
- Anbieten von Bauflächen für Investoren zum Neubau von Handels- und Gewerbeeinrichtungen (Apotheke, Praxen, Geschäfte, Cafe' u.a.m.)

Das Mischgebiet weist Bauflächen für das Wohnen nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben aus.

Eine Entscheidung über die Aufteilung der Bauflächen obliegt der Gemeinde in Eigenverantwortung und ist abhängig vom Flächenbedarf der Antragsteller.

B Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe, Infrastruktur

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 von Sandersdorf Nord liegen im Süden entlang der Reichsbahnstrecke Stumsdorf-Bitterfeld, im Osten entlang der Thalheimer Straße und den Anschluß nach Nordwest bildet der Waldstreifen am See (Sandersdorfer Strandbad).

Das Gebiet ist am Ortsausgang Richtung Wolfen gelegen und umfaßt ca. 17,5 ha Grundfläche. Es handelt sich um eine vorhandene Wohnblockbebauung aus den 60er Jahren. In diesem Wohngebiet leben etwa 2200 Einwohner. Neben einem Gymnasium ist eine Kindertagesstätte vorhanden.

Ansonsten zeichnet sich das Gebiet durch eine unterentwickelte Infrastruktur aus. Es gibt erhebliche Probleme bei der Versorgung (eine Kaufhalle am Rand des Gebiets), Müllabfuhr, öffentlichen Fernsprechnet, Parkmöglichkeiten für PKW u.a.m.. Es existiert kein Anschluß an den ÖPNV (nächste Anschlußstelle am Bahnhof).

2. Geologie, Baugrund

Das Wohngebiet Sandersdorf-Nord liegt im Bereich des ehemaligen Braunkohlentagebaues "Karl Friedrich". Der gesamte Flözkomplex wurde von saalekaltzeitlichen, z. T. kiesigen Sanden und Geschiebemergeln überlagert. Heute liegt nach Abbau der Kohle der Teil östlich des Sandersdorfer Strandbades (Tagebaurestsee) als Altkippengelände vor.

Nach der ingenieurgeologischen Kartierung 1990 ist das Gebiet generell durch bergbaubedingte anthropogene Veränderungen gekennzeichnet, d.h. durch wechselnde Auffüllung, die hier jedoch relativ homogen zu sein scheint, lassen sich im Kippenbereich Setzungserscheinungen nicht ganz ausschließen.

Da die Altkippe nach den Ergebnissen der Recherche relativ gleichmäßig geschüttet wurde, ist zusammenfassend zu sagen, daß bei mindestens 15.0 m unter Gelände Sande, z.T. schluffig und z.T. kiesig, liegen.

Der derzeitige Grundwasserspiegel liegt bei 8 - 9 m unter Gelände.

Da an den 5-stöckigen, bis 90 m langen Häuserblöcken, keine Setzungsschäden zu erkennen waren, bestehen für die weitere Bebauung des Wohngebietes, die vermutlich einen geringeren Lasteintrag haben, nach dem Bebauungsplan Nr. 1 keine wesentlichen Bedenken. Es sollte jedoch keine Gewerbe angesiedelt werden, das durch zu hohe statische und dynamische Belastung Setzungen im Untergrund hervorrufen könnte.

Erfahrungsgemäß sollte bei dem Altkippenstandort die Belastung (zulässige Sohlpressung) 100 kN/m^2 nicht überschreiten. Vor dem Bau (Neubau) der Straßen, Parkplätze etc. sind die begrünten Flächen von der Grasnarbe, von Büschen usw. zu bereinigen und mittels Vibrationsglattwalze u.ä. (mit Dienstmassen größer als 8 t mit maximaler Tiefenwirkung) zu verdichten. Außerdem sollte vor dem Straßendeckeneinbau der Bereich kanalisiert werden (Abführung von Niederschlagswasser).

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Die Nutzung des vorhandenen Gebietes erfolgt z.Z. hauptsächlich für Wohnzwecke.

Die insgesamt 16 Wohnblöcke sind 3- bis 5- geschossig. Sie beherbergen ca. 840 WE, das bedeutet rund 2200 Einwohner (ca. 130 EW/ha).

Zwischen den Blöcken sind Grünanlagen, Spielplätze mit teilweisen Baumbestand (Berg- und Feldahorn, Eschen, Kastanien, Robinien, Silberweiden) Alter ca. 5 - 22 Jahre.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich ca. 150 Garagen. Weitere 170 grenzen als Garagenkomplex im Osten an das Gebiet an. Im Nordosten liegt noch ein großer Garagenkomplex (ca. 430 Stck.) der allerdings mehr als 300 m von den Wohnbauten entfernt ist.

Die Garagen werden aber nicht nur von Bewohnern des Neubaugebietes, sondern auch von Bewohnern des alten Ortskerns genutzt, so daß nur prozentual eine bestimmte Anzahl zum Geltungsbereich herangezogen werden kann.

Der Grund und Boden ist kommunales Eigentum. Der Gebäudebestand ist überwiegend Besitztum der AWG bzw. GWG.

Die "Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH" ist Eigentümer einiger Gebäude (Garagen, Regenerierungstützpunkt, Büros, Umformerzentralen) und versorgt die Wohnblöcke mit Wärmeenergie.

Die Gaststätte "Zur Förstergrube" wird zur Zeit von "Kondi" - Warendiscounter, "KONTEL" - KON - Hotel- und Gaststättenbetriebsgesellschaft mbH und zum Teil als Gaststätte genutzt.

Gymnasium und Kindertagesstätte sind kommunales Eigentum.

C Geplante bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in der Satzung bereits ausführlich dargelegt.

Ergänzend wäre zu sagen, daß einem hohen Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen entgegengewirkt werden soll. Dementsprechend werden zwischen den PKW-Stellplätzen und Grünflächen Pflanzgebote ausgesprochen bzw. die Stellplätze selbst auch als Versickerungsfläche festgelegt. (vgl. Pkt. D 1. und E)

Neubauten im Geltungsbereich sollen die schlichte Großblockgestaltung bereichern, auflockern und Akzente setzen. Sie sollen Blickpunkte bilden und Blickbeziehungen aufbauen.

Es ist angedacht, den Raum zwischen den Blöcken in 2 Bereichen zu verdichten (nördlich und südlich am Ring der Chemiearbeiter), sowie den Straßenraum entlang der Thalheimer Straße zu beleben. Es ist mit differenzierten Gestaltungsmitteln und Baumassenentwicklung auf den Gebietscharakter zu reagieren.

/

D Erschließung/Ver- und Entsorgung

1. Erschließung

Da die vorhandenen Straßenbaukörper sehr eng begrenzt sind, soll der südliche Ring der Chemiearbeiter und die parallele kleine Anliegerstraße verbreitert werden. Es sollen ebenfalls dort vor dem Gymnasium 2 Bustaschen für den Schulbusverkehr integriert werden.

Die Straße zum Kondi-Parkplatz entlang der Kindertagesstätte soll als solche ausgebaut werden.

Der Vorschlag das Wohngebiet wieder durch den öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) zu erschließen wurde von der Bevölkerung als nicht zumutbar abgelehnt (vgl. Abwägung). Im Vorentwurf war angedacht dazu entlang der Thalheimer Straße (vor dem Garagenkomplex Nordstraße und Ring der Chemiearbeiter 25 - 29) jeweils eine Bustasche mit Wartehäuschen einzurichten, so daß der Durchgangsverkehr nicht beeinträchtigt wäre. Der Abstand zur Wohnbebauung sollte 25 m nicht unterschreiten.

Die 88 im Wohngebiet vorhandenen PKW-Stellplätze werden auf rund 500 erweitert. Dies soll entlang der Anlieger und Sammelstraßen realisiert werden. Wichtig ist, daß das Wohngebiet nicht vollständig zugeparkt wird und noch Platz bleibt für Kinderspielplätze, Seniorentreffs, Wäschetrockenplätze, Müllsammelstellen und nicht zuletzt für die Grünanlagen selbst. Die Stellplätze können unterschiedlich ausgebildet werden z.B. als Carport, von Sträuchern umwachsen, längs-, quer- oder schräggereiht, als beruhigte Anliegerstraße, von Geländemodulationen unterstützt etc.

Zwischen dem Sandersdorfer Strandbad und dem Bahnhof soll ein neuer Rad- und Gehweg eingerichtet werden, der den "Wanderweg" durch das Neubaugebiet ablöst.

2. Ver- und Entsorgung

Seitens der Medien Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Elektroenergie, Wärmeenergie, Gas bestehen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine Probleme. Allerdings steht eine konkrete Stellungnahme der Neubi GmbH noch aus (Stand April 1992).

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Bitterfelder Entsorgungs GmbH. Derzeit bereiten die mit parkenden PKW verstellten Straßen das größte Problem bei der Müllentsorgung. Durch die neue Stellplatzordnung soll das behoben werden.

Die Containerstellplätze für den Hausmüll liegen maximal 80 m vom Hauseingang entfernt. Die Behälter für Recyclingmaterial des Dual-Systems befinden sich maximal 200 m vom Hauseingang entfernt.

Die fernmeldetechnische Erschließung ist wesentlich zu verbessern; es sind öffentliche Fernsprecher einzurichten. Die Deutsche Bundespost TELEKOM bat am 11.11.91 um eine Fristverlängerung ihrer Stellungnahme, so daß nur pauschal gesagt werden kann, daß der Bedarf an Fernsprechstellen zu ermitteln ist und Anträge an die TELEKOM - Fernmeldeamt zu stellen sind.

Von der Deutschen Bundespost - Postdienst steht ebenfalls eine schriftliche Stellungnahme noch aus. In mündlicher Absprache wurde zugesichert, daß die vorhandenen Postschließfächer in nächster Zukunft abgebaut werden, weil die Sendungen direkt an die Empfänger zugestellt werden (Hauszustellung).

E Grünplanung

Für die Grünplanung soll ein Freiraumkonzept mit grünordnenden Maßnahmen und Pflanzgeboten erarbeitet werden.

Prinzipiell ist geboten nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Auf Koniferen ist zu verzichten.

Die Grünflächen sind vor Mißbrauch z.B. PKW-Stellplatz - zu schützen.

Flächen, die für die neue Stellplatzordnung benötigt werden, sind keinesfalls zu versiegeln. Möglichkeiten der Befestigung bestehen z.B. durch Rasenabstandssteine oder Rasenmoorsteine.

An den Grenzen der Mischbaufläche besteht Pflanzgebot von Großgrün mit Unterpflanzung.

F Immissionsschutz

Nach § 2 der 16. BIschV vom 12. Juli 1990 gelten u.a. folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche:

	Tag	Nacht
In MI	64 dB (A)	54 dB (A)
in WB	59 dB (A)	49 dB (A)

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemission ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Lärm vom 16.07.86
- der VDI 2058 Bl. 1
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"
Beiblatt 1

Immissionsgrenzwerte (IGW) nach DIN 18005:

	Tag	Nacht	
		Verkehrslärm	Gewerbelärm
MI	60 dB	50 dB	45 dB
WB	55 dB	45 dB	40 dB

Die Abstände zwischen Mischgebiet und Wohngebiet im Rahmen der Bauleitplanung werden im Abstandserlaß MRW 1974 geregelt und dienen als Empfehlung.

Das Prinzip der Abwägung der Belange ist als Planungsgrundsatz bei der Entscheidungsfindung einzusetzen.