

Stadt Aken

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2

"Obselauer Weg"

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß, Ziel und Abwägung	3
2. Lage des Plangebietes	3
3. Bindungen an den Bestand.....	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
5. Erfordernis der Planaufstellung.....	4
6. Aufstellungsbeschluß	4
7. Rechtliche Grundlagen.....	4
8. Erschließung	4
8.1. Verkehrsmäßige Erschließung.....	4
8.2. Ver- und Entsorgung.....	5
8.3. Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	5
8.4. Abwasserbeseitigung	5
8.5. Strom- und Erdgasversorgung.....	6
8.6. Abfallbeseitigung.....	6
9. Grünordnungsplan.....	6
10. Planungsziele - Städtebau und Gestaltung.....	7
10.1. Zielvorgabe 1 - Wohnen im Grünen/Charakter Gartenstadt	7
10.2. Zielvorgabe 2 - Einheitliche Gestaltung	7
10.3. Zielvorgabe 3 - Erschwinglicher Wohnraum.....	8
11. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
12. Kosten und Finanzierung.....	9

1. Anlaß, Ziel und Abwägung

In der Stadt Aken sind seit längerer Zeit Überlegungen - sowohl in der Verwaltung als auch in den Ratsgremien - hinsichtlich der Ausweisung von Neubaugebieten angestellt worden. Nachdem am "Obselauer Weg" eine Splittersiedlung entstanden ist, die in Teilen genehmigungspflichtig ist, und deren Bewohner sich gegen eine evtl. Beseitigung entschieden wehren, was auch hinsichtlich der bestehenden Wohnungsnot nicht sinnvoll wäre, haben sich die Überlegungen auf dieses Gebiet konzentriert um die bestehende Rechtsunsicherheit auszuräumen. Die Stadt Aken ist sich allerdings bewußt, daß aus oben angeführten Gründen eine etwaige Planung sehr sensibel durchgeführt werden sollte. Das zu beplanende Gebiet ist seit Kriegsende immer wieder als Baugebiet in Erwägung gezogen worden, was aber aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert worden ist. In Aken besteht ein großer Bedarf an Wohnraum. Bei diesem Gebiet kann der Umstand klarer Besitzverhältnisse und die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Investor genutzt werden, um zu erschwinglichen Preisen Wohnungen zu erstellen.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfaßt das im räumlichen Zusammenhang stehende Gebiet der Flur-Nr. 8, Gemarkung Aken, Flurstück-Nr. 22/174, Standort Hopfenbreite, mit einer Fläche von ca. 8 ha.

Die Fläche wird umgrenzt:

Im Norden durch die Nordgrenze der Gartensparte West,

Im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung "Obselauer Weg",

Im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung "Große Hopfenbreite",

Im Westen durch die Gartensparte West.

3. Bindungen an den 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. Entsprechend dem Flächennutzungsplanverfahrens ist bekannt, daß für das Plangebiet keine Natur-, Kultur-, Bau-, oder Bodendenkmäler bestehen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan wird von dem zur Genehmigung eingereichten Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht.

Bei dem Stand der Planarbeiten am Flächennutzungsplan kann davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan der im Flächennutzungsplan beabsichtigten Art der baulichen Nutzung sowie der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Der bestehende Bedarf zur Erschließung von Wohnbauflächen und der städtebaulichen Entwicklung des Dorfgebietes sind Gründe für die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Die Kommunen haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Sie sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

6. Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aken/Elbe am 09.07.93 gefaßt worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung erfolgte (in der Fassung vom Januar 1993) in der Zeit vom 10.05.93 bis zum 11.06.93 (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. 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). |

8. Erschließung

8.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt innerhalb des Baugebietes durch die Planstraße, sie mündet im "Obselauer Weg" der die Erschließung zum örtlichen Verkehrswegenetz sicherstellt.

Der "Obselauer Weg" bildet die Verbindung zur Calber Landstraße. Damit ist das Baugebiet direkt mit dem Ortskern von Aken und den überörtlichen Verkehrswegen ausreichend erschlossen. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Baugebiet über die Calber Landstraße und damit an das Omnibusnetz der Stadt Aken angeschlossen.

8.2. Ver- und Entsorgung

Entsprechend bestehender äußerer Erschließung zum Plangebiet kann die Heranführung von Versorgungseinrichtungen in wirtschaftlicher Weise geschehen. Aufwendiger wird dagegen die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser.

8.3. Wasserwirtschaftliche Erschließung

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

8.4. Abwasserbeseitigung

Die Wassergesetzgebung schreibt den Städten die Pflicht für die Abwasserbeseitigung, die Planung, den Bau und den Betrieb von Abwasseranlagen vor. Die schadlose Abführung des Schmutzwassers ist durch den Betrieb der kommunalen Kläranlage und deren Lage zum Vorfluter gegeben. Gewerbliche Betriebe mit zulässiger eigener Abwasserbeseitigung auf dem eigenem Grundstück kommen im Plangebiet nicht vor. Neue Kläranlagen werden nicht zugelassen.

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

Als Übergangslösung für dieses Baugebiet ist die Grube vorgesehen, die nach Bedarf entleert und deren Inhalt in die Kläranlage überführt wird.

Das Oberflächenwasser wird aufgrund der Lage des Plangebietes und des Fehlens eines Vorfluters vor Ort wieder in den Boden eingebracht. Die Rückführung des Niederschlages erfolgt zusätzlich über Trennkanalisation im Zusammenhang mit einer noch im Gebiet anzulegenden Regenleitung.

Die Stadt geht davon aus, daß die Bauherren weitgehend von der Verrieselung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück gebrauch machen.

Untersuchungen zur Anlegung eines selbständigen Regenrückhaltebeckens haben zu dem Ergebnis geführt, daß auf ein solches verzichtet werden kann.

Löschwasser steht in ausreichender Menge zur Verfügung

8.5. Strom- und Erdgasversorgung

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

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

8.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch von der Stadt Aken beauftragte Firmen. Es besteht Anschluß- und Benutzerzwang laut Satzung.

9. Grünordnungsplan

Das Baugebiet liegt in der Renaturierungszone des Biosphärenschutzgebietes "Mittlere Elbe". Diese Tatsache gibt der Stadt die Verpflichtung auf, möglichst schonend und umsichtig mit der Nutzung zu verfahren. Parallel zum B-Plan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die Bestandsaufnahme erhält und Hinweise auf notwendige Eingrünungs- und Ersatzmaßnahmen gibt.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind mit der Umsetzung des B-Planes folgende Planungsziele angestrebt.

- Berenzung der baulichen Entwicklung nach Norden durch einen breiten Grüngürtel. Damit fügt sich das Gebiet in die Landschaft ein.
- Interne Gliederung des Baugebietes durch Grünzüge, die von Fuß- und Radwege durchzogen sind.
- Nutzung von, durch Gehölze abgeschirmte Grünflächen als wohnungsnahe Spielflächen.
- Differenzierte Bepflanzung des Baugebietes unter Berücksichtigung standortgerechte und ortstypischer Baumpflanzungen.
- Nutzung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken; das Niederschlagswasser der öffentlichen Bereiche wird "vor Ort" entsorgt.

10. Planungsziele $\Rightarrow$ Städtebau und Gestaltung

10.1. Zielvorgabe 1 $\Rightarrow$ Wohnen im Grünen/Charakter Gartenstadt

Geplant ist an diesem Standort eine hohe Anzahl an "Eigenheimen im Grünen " ca. 100 Stück, die in ihrer städtebaulichen Anordnung in Hausgruppen als Reihenhäuser, Doppelhäuser oder freistehende Häuser kleine überschaubare Einheiten bilden. Sie werden erschlossen durch Wohnwege und vernetzt durch eine Anzahl von Fußwegen, die die Anbindung an die innenliegende Grünfläche (Kispi - Park) ermöglichen.

Auch im geplanten Geschosswohnungsbau (ca. 66 Wohnungen) sollen die angestrebten Qualitäten - Wohnen im Grünen - verwirklicht werden. Gewährleistet wird dies durch eine flächige Nutzung der Grundstücke (die maximale Geschosshöhe soll zwei Geschosse betragen), die einen hohen Anteil Grünfläche für jede Wohnung schafft, sowohl als Gärtchen für die Erdgeschosswohnung als auch als Gartenparzelle für die Wohnung im Obergeschoß.

10.2. Zielvorgabe 2 $\Rightarrow$ Einheitliche Gestaltung

Die Gesamtwohnanlage "Obselauer Weg" soll eine einheitliche Gestaltung in Bezug auf städtebauliche Anordnung der Gebäude im Wechsel mit Plätzen, Höfen und Wohnwegen, in Architektur und Gestaltung bekommen, ungeachtet der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse.

Dies wird erreicht zum einen durch eine ausgewogene Durchmischung von Eigenheimgruppen mit einer kleinen, überschaubaren Einheit im Wohnungsbau (auch im öffentlichen Wohnungsbau), zum anderen durch die Einheitlichkeit der Gestaltungsmittel und verwendeten Materialien.

Vorgesehen sind:

- heller Putz in wenigen Abstufungen
- rote pfannengedeckte Satteldächer, Neigung 35° - 45°
- Firstrichtung dürfen variieren
- Dachgaubenvielfalt jedoch pfannengedeckt
- Balkone, Fenster, Türen, Rankrohre etc. in abgestimmten Farben
- Verkleidungen (Giebel etc.) nur in Naturholz oder weiß lasiert
- Vordächer nur pfannengedeckt oder Stahl/Glas in abgestimmten Farben
- Vorgartengestaltung mit Hecken oder Holzstützen
- Stellplatzabdeckung nur mit Holzpergola.

10.3. Zielvorgabe 3 $\Rightarrow$ Erschwinglicher Wohnraum

Die geplante Zusammensetzung

- ca. 60 Spar-Eigenheime
- ca. 40 gehobene Eigenheime
- ca. 60 WE sozialer Wohnungsbau

kann als sozial ausgewogen gelten.

Sie ist nicht darauf ausgerichtet, insbesondere bei den Verkaufspreisen, sich an der oberen Grenze des finanziell erreichbaren zu bewegen. Vielmehr ist mit den Spareigenheimen und dem öffentlich geförderten Wohnungsbau gewährleistet, daß auch breite Schichten der Bevölkerung eine für sie angemessene und erschwingliche Wohnung erhalten werden. Der für die Umsetzung der Planung verantwortliche Bauträger hat bereits an anderen Orten bewiesen, daß Eigenheime in einer Preiskategorie von etwas mehr als 200.000 DM einschl. Grundstück und aller sonstigen Nebenkosten hergestellt werden können.

11. Art und Maß der baulichen Nutzung.

Festgesetzt wird das Baugebiet nach der allgemeinen Art der Baulichen Nutzung als Wohnbaufläche und der besonderen Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen sämtlich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Grundflächen- (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ).

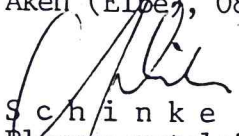
Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Neben Einzelhäusern und Doppelhäusern werden Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Die Festsetzungen der überwiegend offenen Bauweise, der zulässigen Grund- und Geschößfläche, die Dachformen als 35° - 45° Satteldach, die Gebäudehöhen mit max. II Vollgeschossen und der Option des ausgebauten Dachgeschoßes im verdichteten nördlichen 1. Erschließungsabschnitt, sowie die Anordnung und Gestaltung der Gebäude, berücksichtigen zum einen die vorgefundenen Bauarten und -Materialien im Bereich Wohnen zum anderen schaffen sie aber ein neues Wohngebiet mit eigenständigen städtebaulichen Strukturen.

12. Kosten und Finanzierung

Die Stadt Aken hat mit der Firma RI Wohnungsbau Schröder GmbH, Schwerte, einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Bauträger finanziert die Erschließung; der im Vertrag vorgesehene Eigenanteil der Gemeinde wird im Rahmen der städtischen Finanzplanung dargestellt.

Aken (Elbe), 08.10.1993


Schinke
Planungsamtsleiter