

BURGENLANDKREIS

STADT NAUMBURG (SAALE)

B E G R Ü N D U N G M I T A N L A G E N

(Städtebaulicher Entwurf vom Januar 1994, Begründung des
Grünordnungsplans, Baugrundgutachten vom 09.12.1993)

zum Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg"

mit baugestalterischen Festsetzungen

Planungsbüro Kölz

Alexanderstraße 112 - 70180 Stuttgart

Tel.: 0711/23 87 10 - Fax: 0711/2 38 71 50

Burgstraße 47 - 06618 Naumburg / Saale

Tel.: 03445/70 30 97 - Fax: 03445/70 33 58

15.12.1994 (aktueller Stand)

08.07.1994 (alte Fassung)

23.03.1994 (alte Fassung)

01.03.1994 (alte Fassung)

1.

AUSGANGSSITUATION

Bereits im Stadtentwicklungskonzept 1990/91 wurde die Ausweisung eines neuen Wohnschwerpunktes im Bereich des Flemminger Wegs definiert.

Auf der Grundlage dieser Zielsetzung und auch der Aufnahme einer entsprechenden Fläche in den Entwurf des Flächennutzungsplanes faßte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg am 19.09.1991 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, mit dem Ziel der Schaffung eines neuen Wohngebietes.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 wird begrenzt durch die Verkehrsstraße Flemminger Weg, die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Osten, sowie den ehemaligen GUS-Arealen und der freien Landschaft im Süden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfaßt ca. 41 ha.

Im Auftrag der Stadt Naumburg / Saale wurden vom Planungsbüro Kölz mehrere alternative städtebauliche Konzepte erarbeitet und intensiv mit den politischen Gremien, der Verwaltung, der Öffentlichkeit sowie Fach- und Genehmigungsbehörden abgestimmt. Eine erste vorgezogene Anhörung der Bürgerschaft und der wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurde bereits im Herbst 1993 durchgeführt.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg im Grundsatz gebilligt und dokumentiert dadurch auch das Ergebnis der politischen Willensbildung.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls das Planungsbüro Kölz, Stuttgart / Naumburg beauftragt.

Die Erarbeitung eines parallelen Grünordnungsplanes erfolgte durch die IGT, Ingenieurgemeinschaft Teutschental.

2.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der hohen Dringlichkeit künftigen Wohnraum entsprechend der aktuellen Nachfrage zu schaffen und bereitzustellen.

Die Nachfrage resultiert vor allem aus dem örtlichen Eigenbedarf der einheimischen Bevölkerung, aber auch aus der Notwendigkeit, dringend Wohnraumangebote unterbreiten zu können, die der Stadtentwicklung der Stadt Naumburg und der dabei nötigen Ansiedlungspolitik entsprechende Voraussetzungen bietet.

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 21 soll darüber hinaus ein breites Spektrum des Wohnungsbaues bereitgestellt werden, sowohl das Wohnungsgemeinde (Geschoßbau, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, ...) als auch die Wohnungsart (Eigentum-/Mietwohnungsbau ...) betreffend.

Da seit der Wende 1990 die Realisierung eines größeren, zusammenhängenden Wohngebietes noch nicht erfolgen konnte, kommt der Realisierung des Wohngebietes "Flemminger Weg" eine zentrale Bedeutung für die Stadtentwicklung zu.

3.

EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1

Stadtentwicklungskonzept

- Bereits im Frühjahr 1991 lag das Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Naumburg vor und wurde am 21. März 1991 von der Stadtverordnetenversammlung als Leitbild für die künftige Entwicklung der Stadt gebilligt.
- Das Stadtentwicklungskonzept - Strukturkonzept sollte ein erster Ansatz sein, die vorhandene hohe Qualität der historischen Stadt Naumburg deutlich zu machen und unter diesem Oberziel die komplexe strukturelle Entwicklung der Gesamtstadt zu definieren.
- Inhaltliche Schwerpunkte für die Stadtentwicklung waren dabei folgende Aspekte:
 - o infrastrukturelle Ausstattung
 - o gewerbliche Entwicklung
 - o Aufwertung vorhandener Stadtquartiere
 - o Schaffung eines integrierten Verkehrssystems
 - o ökologische Vernetzungen
 - o Attraktivierung wichtiger Stadtachsen
 - o Sport-, Freizeit- und Erholungsfunktionen und
 - o Definition künftiger Wohnbauflächen zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes.
- Bereits im Stadtentwicklungskonzept ist im Bereich des "Flemminger Weges" ein Standort für ein größeres, zusammenhängendes Wohnquartier vorgesehen und ausgewiesen.
- Entscheidend dafür sind die hohen Standorteigenschaften für ein qualitativvolles Wohnumfeld in diesem Stadtquartier.

- Gute Anbindung an das städtische Verkehrssystem (ÖPNV-Konzept / PVG).
- Direkte Verknüpfung mit der bestehenden Wohnbebauung am Flemminger Weg.
- Qualitätvolle Lage auf einem der Hochpunkte der Stadt mit enger Verzahnung zur freien Landschaft und den beidseitig angrenzenden Tallagen.
- Führungsvorteile durch bereits vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen im Nahbereich.

3.2

Flächennutzungsplan

- Der gegenwärtig in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan für die Stadt Naumburg und die umliegenden Stadtteile (Flemmingen, Neuflemmingen, Neidschütz, Boblas, Beuditz, Wettaburg, Meyhen, Schellsitz, Eulau, Großjena, Großwilsdorf, Kleinjena, Roßbach) basiert auf den formulierten Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes, wobei zwischenzeitliche detaillierte Erkenntnisse vertiefter Planungen zu Modifizierungen und Änderungen geführt haben (weitere Eingemeindungen).
- Das neue Wohngebiet "Flemminger Weg" wurde auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes und der zwischenzeitlichen Entwurfs- und Planungsphasen in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen und ist so ein wichtiger Bestandteil des anstehenden Bauleitplanungs-(FNP) Verfahrens.

3.3

Verkehrsentwicklungsplan

- Parallel zu diesen Gesamtplanungen wurde in den letzten beiden Jahren durch das Planungsbüro Kölz, Stuttgart der gesamtstädtische Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet.
- In die Ermittlung der Verkehrsprognose ist dabei auch die Realisierung des Wohngebietes "Flemminger Weg" eingeflossen.
- Im wesentlichen werden die heute vorhandenen Verkehrsstraßen ("Flemminger Weg" und "Am Holländer") im Plangebiet beibehalten.
- Im Verkehrsentwicklungsplan wird auch die Möglichkeit einer tangentialen Querverbindung "Kösener Straße (B 87)" - "Flemminger Weg" - "Jenaer Straße (B 88)" angesprochen und mengenmäßig - prognostisch untersucht. Da jedoch noch keine konkreten Überlegungen zur Notwendigkeit, Realisierungschance, Umweltverträglichkeit, technischem Aufwand usw. vorliegen,

wurde auf eine Darstellung im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

3.4

Landschaftsplan

- Fachbegleitend zum Flächennutzungsplan wurde das Umweltbüro Thüringen, Zottelstedt, beauftragt, einen Landschaftsplan für die Stadt Naumburg und die zugehörigen Stadtteile zu erarbeiten.
- Die Planung befindet sich gegenwärtig in der Phase der Analyse und Grundlagenarbeit. Dennoch konnten bereits Ergebnisse und Erkenntnisse der Landschaftsanalyse insbesondere im Hinblick auf naturräumliche Randbedingungen, Ausgleichsmaßnahmen, usw. für die Ausarbeitung des Grünordnungsplanes verwendet werden.

4.

BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

- Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 "Flemminger Weg" existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Ebenso sind in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes keine Bebauungspläne vorhanden.

5.

GELTUNGSBEREICH B-PLAN Nr. 21

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluß vom 19.09.1991 ist der Geltungsbereich folgendermaßen definiert:

- Im Norden durch die Flurstücke der Flur 21 Nr. 70/2, 38/5 (Teilstück), 32/7, 32/4, 32/5, 31/13, 31/14 (Teilstück), 31/24, 32/10, 32/11 (westliche und südliche Flurstücksgrenze), 32/1 (Teilstück), 468/53 (Teilstück).
- Im Osten durch die Flurstücke der Flur 21 Nr. 261/85, 48/9 (nördliche und westliche Flurstücksgrenze), 48/13, 48/12, 48/11, 47/6, 47/5, 47/4, 143/47, 47/2, 47/3, 47/9, 47/8, 42/1.
- Im Süden durch die Flurstücke der Flur 21 Nr. 27, 29, 30/1, 24. Flur 23 Kasernenareal mit Teilflächen an der Nordgrenze der Flurstücke Nr. 18, 13 entlang der Flurstücke 12, 10, 7, 8 und 9.
- Im Westen durch das Flurstück der Flur 21 Nr. 70/2. Flur 31 Zufahrtsbereich Kasernenareal an der Ostseite auf Höhe der Friesenstraße Flurstück Nr. 4. Flur 23 Flurstücke Nr. 7 und 6.

Während der Bearbeitung des B-Planes Nr. 21 ergab sich eine inhaltlich bedingte Änderung dieser ursprünglichen Abgrenzung:

Durch die Anordnung und Ausweisung eines Rückhaltebeckens ist eine - allerdings begrenzte - Erweiterung des Geltungsbereiches bis an den östlichen Rand der bestehenden Neubausiedlung erforderlich. Diese Erweiterung betrifft Teile der Flurstücke 38/5 (bis auf einen kleinen Teil) und 38/4. Der geänderte Verlauf ist in der Planzeichnung bereits seit der Fassung vom 23.03.1994 berücksichtigt!

6.

BESTAND

6.1

Eigentumsverhältnisse

- Die Grundstücke der Siedlungshäuser entlang des Flemminger Weges befinden sich in Privateigentum.
- Für das Grundstück des Forsthauses hat die Stadt ein Restitutionsverfahren beantragt, das mittlerweile positiv zu Gunsten der Stadt Naumburg beschieden wurde.
- Alle übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Naumburg.

6.2

Baubestand

- Generell bleibt die bestehende Bebauung im Planungsgebiet erhalten.
- Auch die planungsrechtlichen Festlegungen berücksichtigen die bestehende Situation; darüber hinaus wurde in vertretbaren Situationen der Möglichkeit einer künftigen baulichen Umbau-/Erweiterungsmaßnahme Rechnung getragen.

7.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1

Städtebauliche Randbedingungen

- Über den Flemminger Weg ist bereits eine Anbindung des künftigen Wohngebietes an das städtische Hauptverkehrssystem gegeben.

- Wichtige bauliche Großstrukturen sind durch die benachbarte Wohnsiedlung im Osten und durch die Kasernenbauten im Südwesten vorhanden.
- Einen stadträumlichen Kontrast dazu bildet die kleinteilige Wohnstruktur entlang des südlichen Flemminger Weges und bietet so einen planerischen Ansatz zur Erstellung eines neuen Wohngebietes mit einer differenzierten Nutzung unterschiedlicher Baudichten.
- Durch die topographisch exponierte Situation und die direkte Lage zur freien Landschaft ist die Forderung nach Bau- und Wohnstrukturen mit begrenzter Dichte, einer starken Durchgrünung und Vernetzung sowie ökologisch orientierter Bauformen sinnvoll.
- Durch die naheliegenden und in einem Falle im Plangebiet schon befindlichen Einkaufsstätten, die vorhandene Kindertagesstätte, gastronomische Betriebe, aber auch durch Heizkraftwerk und Wasserbehälter sind bereits erste Ansätze der infrastrukturellen Versorgung des Plangebietes aufgezeigt, die entweder vollständig oder zumindest teilweise genutzt werden können.
- Durch die angrenzende Parklandschaft "Sperlingsholz / Michaelisholz" mit der Windmühle an der Hangkante "Kaltes Tal" ergibt sich für ein neues Wohngebiet "Flemminger Weg" nicht nur eine ergänzende Naherholungsfunktion, sondern auch ein unverwechselbares Identifikationsmerkmal.

7.2

Nutzungskonzept

- Der eindeutige Schwerpunkt des Gesamtkonzeptes liegt auf der Nutzung "Wohnen" (WA).
- Ergänzende Nutzungen ergeben sich durch die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen, sowie durch
- die Konzentration von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs im zentralen Quartierbereich (WA - Baugrundstücke Nr. 32, 33, 34 und 35).
- Wichtige nutzungsbezogene Randbedingungen sind durch die Stadtgärtnerei im östlichen Teil des Plangebietes und durch die künftige Nutzung der ehemaligen militärischen Anlagen am Flemminger Weg, die südwestlich des Plangebietes liegen, gegeben.
- Zur Nutzung der Kasernenareale wurde durch das Planungsbüro Kölz bereits erste Strukturkonzepte erarbeitet. Sie sehen ebenfalls schwerpunktmäßig Wohnnutzung für diese Areale vor, allerdings ergänzt durch evtl. infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Bürgerzentrum, ...) wenn sich dieser große Wohnschwerpunkt der Stadt wie geplant weiterentwickelt.

7.3

Erschließungskonzept

- Die verkehrliche Anbindung an das städtische Hauptverkehrssystem erfolgt über die Straße "Flemminger Weg" an zwei Zufahrtsbereichen.
- Das gesamte Wohngebiet wird über eine zentral liegende Hauptsammelstraße (Planstraße A) erschlossen, die parallel zum "Flemminger Weg" verläuft.
- Durch ihre Arbeitsteiligkeit mit dem "Flemminger Weg" trägt sie zur Entlastung dieses räumlich begrenzten Straßenraumes bei.
- Die Tiefenerschließung erfolgt über Schleifen- (Planstraßen B + C) bzw. Stichstraßensystem (Wohnstraßen) für die jeweiligen Wohnquartiere. Dadurch wird es möglich, die Erschließung der einzelnen Nachbarschaften ausschließlich auf den Ziel- / Quellverkehr zu begrenzen.
- Für die geplanten Geschosßbauten sind weitgehend Tiefgaragen vorgesehen, die die vorhandene Topographie (Hanglage) günstig ausnutzen können.
- Die Parkierung im Bereich der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser erfolgt jeweils auf dem Grundstück; entweder offen oder in Garagengebäuden.

Hinweis: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in den Wohnstraßen (alle Planstraßen mit Ausnahme von A, B und C).

Verkehrsberuhigter Bereich mit besonderer Belagsgestaltung im höhengleichen Ausbau (§ 42.IVa StVO, Zeichen 325 und 326).

Innerhalb dieses Bereiches gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

7.4

Räumliches Konzept

- Raumprägendes Gliederungs- und Integrationselement des Wohngebietes ist die zentrale Straßenraumachse im Verlauf der Hauptsammelstraße (Planstraße A).
- Formuliert ist sie durch eine bauliche Konzentration (Geschoß- und Reihenhausbau) als "Rückgrat" des Gesamtquartiers.
- Die räumliche Ausformung des Straßenraumes mit seiner rhythmisierten Baumbepflanzung erhält einen Schwerpunkt durch den Platzraum auf der nördlichen Seite der Sammelstraße.
- Im Bereich der Wohnstraßen ist beabsichtigt, sowohl durch die verschiedenen Gebäudetypen als auch durch den Wechsel der Gebäuderichtungen eine räumliche Vielfalt zu erreichen.
- Im zentralen Quartierbereich ist ein maximal 3-geschossiger Wohnungsbau vorgesehen, der in den Übergangsbereichen auf eine 2-geschossige Bebauung zurückgeht.
- In den "Quartiereingängen" sind baulich betonte Gebäude- und Raumstrukturen vorgesehen.
- Alle übrigen Wohnquartiere beinhalten vorwiegend Bebauung durch Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser.
- Die Lage der freistehenden Einfamilienhäuser ist vorrangig zur freien Landschaft orientiert.
- Am östlichen Gebietsrand soll durch die Weiterführung der bestehenden Bebauung eine bessere Arrondierung bzw. Integration in das Landschaftsgefüge erreicht werden.

7.5

Freiflächenkonzept

- Städtebauliches Oberziel ist die Freihaltung des nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Teufelsgrabens als kleinklimatisch und ökologisch wertvolle Ausgleichsfläche für die unmittelbar angrenzende Naumburger Innenstadt.
- Als Gliederungs- und Freiflächenelement ist die Anordnung der Stadtgärtnerei und eine entsprechend gestaltete Fußwegeverbindung über den zentralen Platzraum bzw. Kindergarten zum "Flemminger Weg" durchgängig konzipiert.

- Durch die bauliche Auflösung in kleine Wohngruppen am Südrand des Wohngebietes wird eine räumliche und funktionale Verzahnung mit der freien Landschaft angestrebt.

7.6

Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt über den Hochbehälter Kohlenstraße und wird an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen (Midewa).

- Abwassertechnische Erschließung:

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt durch eine Einbindung in das vorhandene Entwässerungsnetz (Mischsystem), im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Gewerbegebiet Kohlenstraße, der Ortschaft Flemmingen und den Kasernenarealen am Flemminger Weg (Hubertus-Kaserne / Lüttich-Kaserne).

Für das Planungsgebiet selbst und für die Kasernenareale soll ein gemeinsames Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden (kostengünstigste Lösung), um Übernahme und Drosselung des Abflusses auf die darunterliegende Kanalisation der Stadt im Vergleich zum heutigen Zustand deutlich entlasten zu können (Midewa).

- Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Netz. Die besonderen Anforderungen des Wohngebietes und der stufenweisen Realisierung erfordern den Neubau von 3 neuen Netzstationen innerhalb des Gebietes. Die vorhandene 20 kV-Freileitung wird innerhalb der Gesamtnetzplanung zurückgebaut (MEAG).

- Gasversorgung (Erdgas) / Wärmeversorgung:

Die Versorgung erfolgt im Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz.

Durch den Umbau des Heizkraftwerkes auf Erdgasbetrieb und den Rückbau der oberirdischen Fernwärmetrasse zu einer neuen unterirdischen Fernwärmetrasse wird die Versorgung sowohl der Geschoßbauten innerhalb des Geltungsbereiches, als auch der bereits früher durch Fernwärme versorgten Geschoßbauten an der Nordseite des Flemminger Weges, der Plattensiedlung "Am Holländer" und einiger weiterer Gebäude im Umfeld wieder möglich. Hierzu werden 2 Reglerstationen neu erstellt (GSA).

Im übrigen erfolgt die Heizung individuell unter Ausschluß von Festbrennstoffen.

Offene Kamine sind zulässig, dürfen aber gem. § 4 III der 1. BImSchV nur gelegentlich betrieben werden.

– Telekom / Tele-Cable:

Die Versorgung erfolgt über die Realisierung der Gesamtnetzplanung innerhalb der Stadt und wird an diese angebunden (Erdkabel).

8.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

8.1

Art der Nutzung

- Der übergeordneten Zielsetzung des Planungsgebietes entsprechend erfolgt die überwiegende Ausweisung der Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet (WA)".

Um der städtebaulichen Schwerpunktsetzung Rechnung zu tragen, wurden die sonstigen Nutzungen, bis auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 III Nr. 1 BauNVO), stark eingeschränkt.

- Lediglich im Umfeld des zentralen Platzbereiches ist die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) von diesen Einschränkungen weitgehend befreit, um einerseits einer Mischung mehrerer Nutzungsarten (z. B. Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen) Rechnung zu tragen, andererseits diese Versorgungsfunktionen zu konzentrieren.
- Die Fläche der vom städtischen Gartenbauamt betriebenen "Stadtgärtnerei" ist als Fläche für Gemeinbedarf festgelegt und darüberhinaus als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in das Baugebiet integriert (Doppelfestsetzung). Diese Festlegung ermöglicht die Festsetzung der Nutzung der oberen Vollgeschosse der Stadtgärtnerei als Wohnräume.

8.2

Maß der Nutzung

- In der Regel überwiegt eine durchschnittlich 2-geschossige Bebauung.
- Im Randbereich des zentralen Quartierplatzes, entlang der Haupteinfahrstraße und am östlichen Gebietsrand ist eine maximal 3-geschossige Bebauung vorgesehen.
- Die vorgeschlagene Bebauungsmöglichkeit im Übergang von der bestehenden Siedlung "Am Holländer" (Wohnblöcke mit mehr als 4 Geschossen) zur freien Landschaft ist auf maximal 4 Geschosse begrenzt.
- Zur Geschossigkeit vgl. im übrigen die Ausführungen zum räumlichen Konzept (Punkt 7.4).
- Die geringen Grundflächenzahlen führen zur Bildung eines stark durchgrünten Wohngebietes.

8.3

Bauweise

- Dem Gebietscharakter und der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, ...) wurde in der Regel die Festlegung "offene Bauweise" gewählt.
- Lediglich im zentralen Platzbereich bietet es sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption an, eine "abweichende Bauweise" festzusetzen, um der beabsichtigten gestalterischen Vielfalt, wie auch der Konzentration der Versorgungseinrichtungen gerecht zu werden.

8.4

Versorgungsflächen

Dem vorhandenen Heizkraftwerk wurde durch die Festsetzung als Versorgungsfläche Rechnung getragen. Die festgelegte Baugrenze und die Bestimmungen über das Maß der Nutzung lassen eine Modernisierung dieser Anlage (unter Beachtung des Bundesimmissionsschutzrechtes) zu.

Das bereits vorhandene Fernwärmeheizkraftwerk ist von der Braunkohlebefeuerung auf Erdgas umgestellt worden und überschreitet die in einem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) zulässigen Emissionswerte nicht (vgl. TÜV-Gutachten zum Heizkraftwerk: Schallschutztechnisches Gutachten vom 22.06.1994 und Immissionsschutzgutachten im Sinne der Reinhaltung der Luft vom 20.06.1994).

8.5

Flächen für Gemeinbedarf

Neben der Fläche für die Stadtgärtnerei (siehe oben Punkt 8.1) sind als Flächen für Gemeinbedarf mehrere Spielplätze sowie die Fläche für den Kindergarten festgelegt.

Um möglichen Erweiterungen und Umbauten des Kindergartens einen Rahmen zu geben, wurde auch hier das Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

8.6

Baulinien

Aus städtebaulichen Gründen (vgl. oben Punkt 7.4 "Räumliches Konzept") sind entlang der Straßen Baulinien festgesetzt worden. Lediglich für die Baugrundstücke hinter den bereits bestehenden Häusern am "Flemminger Weg", sowie für den östlichen Teil des Plangebietes (ostwärts der Planstraße B über den Bereich der Stadtgärtnerei hinweg), die den Übergang zur bestehenden Bebauung der Siedlung "Am Holländer" schaffen sollen, wurde hiervon abgesehen.

8.7

Festsetzungen der Wohneinheiten

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, daß das Wohngebiet eine Vielfalt von Wohnnutzungsformen enthält. Um dieser Verschiedenartigkeit (vgl. oben Punkt 7.4) Rechnung zu tragen, wurde für einige Doppel- und Reihenhaustypen eine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt.

9.

ALTLASTEN

- Da das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe der ehemals militärisch genutzten Kasernenareale liegt und zudem bekannt war, daß auf dieser Fläche Hausmüll bzw. Gartenmüll deponiert wurde, kam der Untersuchung auf mögliche Altlasten besondere Bedeutung zu.
- Die Firma Baugrund Naumburg wurde mit der Untersuchung beauftragt und legte die Ergebnisse im November 1993 vor.

Das ergänzend beigefügte Baugrundgutachten setzt sich aus dem Gutachten-text (Voruntersuchung) vom 09.12.1993 und dem Planunterlagenteil der Einzeluntersuchungen vom 30.11.1993, 06.12.1993, 07.12.1993, 14.12.1993, 15.12.1993 und 16.12.1993 zusammen. Deshalb wird auf weitere Ausführungen an dieser Stelle verzichtet.

- Danach stellte sich heraus, daß ein langgezogener Bereich im Verlauf der ehemals geplanten Erschließungsstraße durch Altlasten so belastet ist, daß darauf konzeptionell und baulich reagiert werden sollte. Dabei war jedoch nicht so sehr ausschlaggebend, daß der Altlastenbereich unbebaubar wäre, sondern vielmehr der geologisch ungünstige Wechsel zu felsigem Untergrund (z. B. Setzungsprobleme, Gründungsprobleme).
- Dieses Kriterium führte dazu, die Haupterschließungsstraße östlich des Forsthauses in einem größeren Bogen zu führen und dadurch die kritischen Bereiche von Bebauung freizuhalten. In dem betreffenden Bereich sind nunmehr Stellplätze, Garagen und Carports vorgesehen.

Das dem B-Plan Nr. 21 zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde mit der Firma Baugrund Naumburg im Januar 1994 nochmals abgestimmt.

Die Untersuchung der Altlasten (vgl. anbeiliegendes Gutachten vom 26. und 27.04.1994 zu den Altlasten Nr. 229 und 230) hat ergeben, daß die Altlasten der Deponieklasse 1 zuzuordnen sind. Die Beseitigung wird von der Stadt vor Baubeginn in diesem Bereich vorgenommen.

Die Altlasten Nr. 228 (ehem. GUS-Fuhrpark in der Hubertus-Kaserne) und Nr. 231 (Müllkippe in der Lüttich-Kaserne) liegen außerhalb des Plangebietes und es ist nach der aus den übrigen Gutachten ersichtlichen Grundwassersituation nicht davon auszugehen, daß das Plangebiet hierdurch negativ beeinflusst wird.

Hinweis: Meldepflicht von Bodenfunden:

Es wird darauf hingewiesen, daß archäologische Bodenfunde gemäß § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA (DschG-LSA) durch die mit Baumaßnahmen beauftragten Firmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

10.

**GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN / AUSGLEICHSMASSNAHMEN -
GRÜNORDNUNGSPLAN**

Auf die Wichtigkeit und die inhaltlichen Zielsetzungen für die künftige Freiflächenqualität im neuen Wohngebiet "Flemminger Weg" und seinem unmittelbaren Nahbereich wurde bereits hingewiesen.

Vor diesem Hintergrund wurde parallel zum B-Plan-Entwurf die IGT, Ingenieurgemeinschaft Teutschental, beauftragt, den Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Da durch den städtebaulichen Entwurf bereits Planungsansätze zu grünordnerischen Aspekten entwickelt waren, konzentrierte sich die Aufgabenstellung des Grünordnungsplanes auf folgende inhaltliche Schwerpunkte:

- Naturräumliche Analyse mit dem Ziel der Bewertung des vorhandenen Potentials.
- Eingriffsabschätzung
- Vorschläge und Empfehlungen für adäquate Ausgleichsmaßnahmen.
- Grünordnungskonzept in Ergänzung zum bereits vorhandenen städtebaulichen Konzept.
- Textliche Formulierungen für die planungsrechtlichen Festlegungen aus grünordnerischer-/ökologischer Sicht.

Da der Begründung des B-Planes Nr. 21 eine gesonderte Ausführung zum Grünordnungsplan ergänzend beigefügt ist, wird auf weitere Erläuterungen an dieser Stelle verzichtet.

Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches ist das teilweise Abfangen von Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude über Regentonnen bzw. Zisternen denkbar. Da sich der anstehende Boden nicht zur Versickerung eignet, sind die Überläufe der Zisternen und Regentonnen an den Mischwasserkanal anzuschließen.

11.

FLÄCHENBILANZ

11.1	Geltungsbereich B-Plan	41,18 ha	
	- Freiflächen	14,66 ha	
	- Stadtgärtnerei	1,75 ha	
	- Bebaute Wohnbaufläche	5,65 ha	
11.2	Bruttowohnbauland	19,12 ha	100,0 %
	- Erschließungsfläche	3,08 ha	16,1 %
	- öffentliche Fläche	1,81 ha	9,5 %
11.3	Nettowohnbauland	14,23 ha	74,4 %
11.4	Planungsdaten		
	- Wohneinheiten WE	ca. 750 WE	
	- Einwohner bei 2,5 EW/WE	ca. 1875 EW	
	- Bruttowohndichte	98 EW/ha	
	- Nettowohndichte	132 EW/ha	
11.5	Wohnungsgemeinde		
11.5.1	Neue Wohneinheiten	ca. 600 WE	100,0 %
	- Geschoßbau	ca. 223 WE	37,0 %
	- Reihenhäuser	ca. 109 WE	18,0 %
	- Doppelhäuser	ca. 162 WE	27,0 %
	- Einfamilienhäuser	ca. 106 WE	18,0 %

(Bei der Ermittlung der Zahl der Wohneinheiten wurde davon ausgegangen, daß sowohl bei Reihenhäusern als auch Einfamilienhäusern / Doppelhäusern zusätzliche Einliegerwohnungen - Faktor 1,3 / 1,5 - die Anzahl der Wohneinheiten erhöhen.)

- 11.5.2 Durch eine Arrondierung der Neubausiedlung am Flemminger Weg würden sich zusätzlich ca. 90 WE im Geschoßwohnungsbau ergeben.
- 11.5.3 Im Geltungsbereich bestehende Gebäude enthalten ca. 60 WE.