



Stadt Naumburg/Saale

**Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB zum
Bebauungsplan mit Gestaltungsfestsetzungen
Nr. 31 "Krautländer"**

1. Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg beschloß am 13.12.1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Krautländer".

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Wohnsiedlung "Lepsiushöhe"
- im Westen durch einen Hohlweg zur Kleingartenanlage an der Jenaer Straße
- im Süden durch den Verbindungsweg Lepsiusstraße - Jenaer Straße (B 88)
- im Osten durch die Lepsiusstraße

3. Stand der Bauleitplanung

Nach Beschlußfassung durch die Stadtverordneten wurden mehrere Alternativen eines städtebaulichen Entwurfs angefertigt. Diese lagen den Stadtverordneten am 11.07.1991 vor.

Dabei wurde beschlossen, die Alternative 4a der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zuzuführen.

Diese fand vom 26.07.1991 bis einschließlich 20.09.1991 statt. Auf Basis der dabei gewonnenen Erkenntnisse fand der vorliegende Bebauungsplanentwurf Realisierung. Entsprechend der Dringlichkeit des Vorhabens wurde für einen ersten Bauabschnitt am 07.01.1992 vorab die Zustimmung der Bezirksregierung Halle gem. § 33 BauGB erteilt.

Am 08.07.1992 beschlossen die Stadtverordneten der Stadt Naumburg, den Bebauungsplanentwurf für einen Monat auszulegen. Diese Auslegung wurde am 16.07.1992 bekanntgemacht und fand vom 27.07.1992 bis einschließlich 28.08.1992 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.

Nach der Auslegung wurde der Plan am 01.09.1992 vereinfacht geändert. Den betroffenen Grundstückseigentümern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg beschloss am 05.11.1992 den Bebauungsplan Nr. 31 als Satzung und billigte die Begründung.

4. Bestandsanalyse und -bewertung

4.1. Vorbemerkungen

Das Plangebiet sah man schon zu Zeiten des Bestehens der DDR als einen zukünftigen Wohnungsbaustandort an. Es gab bereits damals erste Planungen in dieser Richtung, die aufgrund fehlender Kapazitäten nicht umsetzbar waren. Auf diese Grundgedanken konnte bei der Planung zurückgegriffen werden.

4.2. Gesamtsituation

Das Plangebiet ist gegenwärtig gekennzeichnet durch geringe kleingärtnerische Nutzung. Mitten im Gebiet befindet sich ein kleines Wohnhaus. Der südliche Teil des Gebiets stellt sich aufgrund ausgebliebener Nutzung als stark verbuschtes Gelände dar.

Die Umgebung des Gebietes ist ebenfalls von kleingärtnerischer Nutzung im Westen, von Eigenheimen (Einzel- und Doppelhäuser) im Norden und Osten, sowie landwirtschaftlicher Nutzfläche im Süden geprägt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse läßt sich allerdings eine Dominanz der Eigenheimsiedlung "Ziegelgraben" gegenüber dem Plangebiet feststellen.

4.3. Landschaftsökologische Bewertung

Die nur schwach ausgeprägte gartenbauliche Nutzung des Gebietes begünstigte die Ausbildung einer ausgeprägten Ruderalvegetation, die besonders im südlichen Teil des Gebietes zu einem hohen Grad an Verbuschung mit naturnahem Charakter führte.

Aus ornithologischer Sicht besitzen die ausgeprägten Gebüsch- und Ruderalgesellschaften einen hohen Stellenwert.

5. Planungsanlaß

Der Mangel an Wohnraum stellt in Gesamtdeutschland ein großes Problem dar.

Wie in vielen Städten der ehemaligen DDR, wurde auch in Naumburg versucht, diesem Problem mit Hilfe standardisierter Großplatten- bzw. -blockbauweise zu begegnen.

Dem stand allerdings ein von Jahr zu Jahr steigender Anteil unbrauchbar gewordener Altbausubstanz gegenüber. Schon damals wurde versucht, mit Hilfe privater Initiative auf dem Eigenheimsektor eine Entspannung der Misere zu erreichen.

Das heute als "Krautländer" bezeichnete Plangebiet, wurde damals als Erweiterung der Eigenheimsiedlung "Ziegelgraben" angesehen und tiefbaumäßig, wie auch in Fragen der Eigentumsverhältnisse als neue Eigenheimsiedlung vorbereitet.

Trotz der heute enormen Anstrengungen auf dem Gebiet der Stadtsanierung in Naumburg, die in Perspektive auch einen qualitativ hochwertigen Bestand an Wohnungen zur Folge haben werden, kann die Stadt nicht auf die Ausweisung von neuen Wohnungsbauflächen verzichten. Weiterhin wurde die Stadt Naumburg im Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt als "Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums" eingestuft, was natürlich auch die Verpflichtung beinhaltet, die Attraktivität eines solchen zentralen Ortes durch Bereitstellung von Wohnungen zu erhöhen. Der Rückgriff auf den Standort "Krautländer" ist die logische Konsequenz.

6. Planungsziel

Erklärtes Ziel ist ein ökologisches, kosten- und flächensparendes Bauen, welches eine möglichst geringe finanzielle Belastung der privaten Haushalte und der Kommune, sowie die Herausbildung einer umweltfreundlichen, stadtgerechten Wohn- und Besiedlungsform ermöglicht.

7. Städtebauliche Erläuterungen

7.1. Baugebiete

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Damit ordnet es sich auch städtebaulich in die dominierend vorhandenen Strukturen ein.

Es ist entsprechend als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Es sollen 132 Wohnungen und 21 Reihenhäuser entstehen.

7.1.2. Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Gemäß des in Punkt 7 genannten Ziels des flächen- und kostensparenden Bauens bei gleichzeitiger Beachtung ökologischer Belange, wird im Bebauungsplan eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß des § 17 BauNVO, gibt mit Angabe der Geschossigkeit gleichzeitig die Obergrenze der Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vor.

Die Gliederung des Gebietes in überschaubare Nachbarschaften durch Gruppierung und Raumbildung der baulichen Strukturen, wird durch die enge Vorgabe der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gewährleistet, innerhalb welcher geschlossene Bauweise gilt.

Die Akzentuierung des markanten Geländeversatzes in seinem geschwungenen Verlauf, wird mit Hilfe der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechend umgesetzt.

7.1.3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Belange

Mit der Errichtung des Wohngebietes gehen aus ornithologischer Sicht wertvolle Lebensräume verloren. Desgleichen werden durch Bebauung, Straßen usw. Flächen versiegelt.

Grundanliegen der Planung ist eine Minimierung dieser Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Eine intensive Begrünung des Wohngebietes wird angestrebt. Dazu sind Pflanzgebote für Bäume gemäß PlanZVO im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die am westlichen Rand des Gebietes befindlichen Trockenrasen, sowie der dort verlaufende unbefestigte Weg, sind als öffentliche Grünfläche -Parkanlage- festgesetzt.

Im Westen und Süden des Plangebietes ist der vorhandene Gebüschgürtel so weit als möglich in Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingegangen.

Die Realisierung der Vorhaben wird von einem Landschaftsplaner in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung begleitet.

7.1.4. Kinderspielplätze

Der Größe des Wohngebietes entsprechend sind zwei Kinderspielplätze ausgewiesen worden. Bewußt wurde dabei eine Anbindung an die öffentliche Grünfläche -Parkanlage gewählt, die eine Verknüpfung der Nutzungen Spazieren-Sitzen-Spielen auf familienfreundliche Art darstellt. Mit beiden Spielplätzen wird auch ein Bedarf aus den Siedlungen "Ziegelgraben" und "Lepsiushöhe" mit abgedeckt.

7.2. Erschließung

Erschlossen ist das Gebiet über die Lepsiusstraße. Die innere verkehrliche Erschließung dient ausschließlich dem Anliegerverkehr. Das Gebiet wird durch drei Stichstraßen erschlossen, die untereinander durch kombinierte Fuß-Radwege verbunden sind. Einengungen und Verschwenkungen sollen verkehrsberuhigende Funktionen erfüllen.

7.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet auf folgende Arten untergebracht:

- ca. 20 Stellplätze parallel zur Lepsiusstraße
- ca. 132 Stellplätze in Tiefgaragen für die Einwohner der im Osten des Plangebietes liegenden Wohnhäuser
- ca. 10 Stellplätze in Garagen

- ca. 13 überdachte Stellplätze (Carports), sowie ca. 13 nicht überdachte Stellplätze für die Besucher der im Plangebietes liegenden Wohnhäuser

Demnach stehen im Plangebiet ca. 188 Stellplätze zur Verfügung.

8. Flächenübersicht

Gesamtfläche Plangebiet	20.780 qm
davon Erschließungsstraßen	1.484 qm
Erschließungswege	626 qm
Spielplätze und Grünflächen	2.400 qm
überbaubare Fläche	$((20.780 - 4510) * GRZ 0,4) =$ 5.508 qm

9. Versorgung und Entsorgung

Sämtliche Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, sowie die Kanalisation werden gemäß DIN 1998 im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht. Zur Absicherung einer problemlosen Ver- und Entsorgung sind die Zuwegungen der westlich liegenden Wohnhäuser u.a. mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belegt worden.

10. Entschädigungen, Bodenordnende Maßnahmen

Entschädigungen gemäß §§ 39 ff BauGB sind nicht zu erwarten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Naumburg, den 05.11.1992



Becker
Bürgermeister

