

## B E S C H L U S S V O R L A G E

**BV-0117/2016**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	24.11.2016
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	19.01.2017		x	-	-	14	1	0
Bauausschuss	23.01.2017		x	-	x	6	0	0
Hauptausschuss	26.01.2017		x	-	x	5	0	1
Gemeinderat	02.02.2017		x	-	x	19	1	1

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:

Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmer- büro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)
------------------	-------------------	----------------	--------------------	---------------------------	-----------------------	-------------------	-----------------

**Gegenstand der Vorlage:**

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben  
Entwurfs- und Auslageschluss

**Beschluss**

1. **Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigelegten Form und billigt die Begründung.**
2. **Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und deren Begründung (einschließlich Anlagen) sind gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).**
3. **Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.**

Sachverhalt

## **Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben**

### **Entwurfs- und Auslagebeschluss**

Aufgrund der durch den Gemeinderat bestätigten Vorentwurfsfassung zum Bebauungsplan wurde bereits das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die diesbezüglich vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden in einem Abwägungsprotokoll erfasst, ebenso die Empfehlung zur Verfahrensweise – siehe BV-0116/2016.

Aufgrund des Abwägungsvorschlages wurde die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan angepasst, entsprechende Beurteilungen / Untersuchungen sind im Vorfeld erfolgt und ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

### **6. ZIELE DER PLANUNG** (Auszug aus der Begründung)

*Die Gemeinde Barleben beabsichtigt mit dieser Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB zu gewährleisten, insbesondere den Klimaschutz zu fördern und die städtebauliche Entwicklung vorrangig in integrierten Ortslagen zu betreiben.*

...

#### **Vorrangige Ziele dieser Planung sind:**

- *die Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 (3) BauGB*
- *eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Barleben zu ermöglichen zugunsten ihrer Bevölkerung unter Berücksichtigung angemessener Wohnbedürfnisse*
- *die Weiterentwicklung der städtebaulichen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes im Bereich Alte Lindenstraße*
- *Bereitstellung von verfügbaren Wohnbauflächen für einen Planungszeitraum bis 2025*
- **Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse unter Beachtung der Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Generationen**
- *Schaffung eines arbeitsplatznahen Wohnungsangebotes*
- *Berücksichtigung zukunftsorientierter ökologischer und sozialer Komponenten zugunsten sozial stabiler Bewohnerstrukturen*
- **Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung alternativer bzw. regenerativer Energien**
- *sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden*
- *Schaffung von weitestgehend bebauungsfreien Vorgärten sowie großflächigen Grünzonen westlich der Wohngebiete im Bereich der B 189*
- **Beachtung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes anhand geeigneter städtebaulicher Planinhalte**
- *Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Sicherung der Gartenflächen und des Baumbestandes*

...

### **7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT** (Auszug aus der Begründung)

*... Entsprechend der Bauweise in den Nachbargebieten soll das Plangebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise bebaut werden.*

*In das Plangebiet eingebunden sind die rückwärtigen Gartenflächen der Häuser entlang der westlichen Seite der Alten Lindenstraße in der sogenannten Gartenstadtsiedlung.*

*Je nach grundstücksspezifischen Gegebenheiten soll auf diesen Flächen den Eigentümern eine Bebauungsmöglichkeit gegeben werden für separate Vorhaben oder*

zusammen mit dem jeweiligen Nachbarn. Errichtet werden dürfen in eingeschossiger Bauweise Einzel- oder auch Doppelhäuser. Die Erschließung erfolgt über die Schinderwuhne. Zu beachten sind die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen und der Nachbarschutz.

**Es wird angestrebt die Entwicklung des Wohngebietes mit einem nachhaltigen Wärmeversorgungssystem zu verbinden.** Als Standort für eine

Energiegewinnungsanlage wird der nördliche Bereich des Gebietes an der Dahlenwarsleber Straße vorgesehen. Die Errichtung entsprechender Anlagen ist auf Teilflächen der Grünzone einschließlich der östlichen Lärmschutzwandfläche vorgesehen. Besondere Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind nicht vorgesehen. Dementsprechend sind Bauelemente zur Gewinnung und Speicherung erneuerbarer Energien für die Gestaltung von Fassaden und Dächern zulässig und gewollt.

**Ein wesentlicher Inhalt des städtebaulichen Konzeptes sind Baumreihen in den öffentlichen Straßen und beiderseits möglichst unbebauter, begrünter Vorgärten.**

Dieses angestrebte Straßenbild durchzieht das gesamte Plangebiet und soll dazu beitragen, die Wohnquartiere miteinander zu verbinden.

In den Planstraßen, der Dahlenwarsleber Straße und Schinderwuhne sind mittel- bis großkronige Bäume und in den Zuwegungen zur westlichen Grünfläche schmalkronige Bäume zu pflanzen.

**Die Wohnbebauung wird durch eine etwa 50 m breite Grünzone zur westlich verlaufenden Bundesstraße B 189 abgeschirmt. In diese Zone eingebunden ist ein bewachsener Lärmschutzwand.** Der Bewuchs wird nur auf seiner Ostseite durchbrochen durch Anlagen zur Energiegewinnung. Die Flächen innerhalb der Grünzone sollen für eine generationsübergreifende Spiel- und Freizeitgestaltung entwickelt werden.

(Anmerkung. Zeichnerische Darstellung des städtebaulichen Konzeptes – siehe Seite 20 der Begründung)

Vorgesehen – allerdings nur zu einem Teil in diesen Bebauungsplan aufgenommen – ist die Erweiterung der Grünzone in südliche Richtung. Dieser Bereich könnte zukünftig landschaftlich gestaltet werden, der Erholung der Bewohner aller Wohngebiete in der Nachbarschaft dienen sowie auch Außenraumaktivitäten anbieten durch das nahe Hotel „Sachsen-Anhalt“ Der unmittelbar an die Bebauung anschließende Bereich könnte für die möglicherweise erforderliche Regenwasserrückhaltung genutzt werden und durch eine entsprechende Einbindung in die Umgebung die besondere Attraktivität des Gebietes erweitern.

**Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt über die Planstraße A, die im Süden über die auf einer Länge von ca. 180 m bestehende Straße „An der Backhausbreite“ an die Ebendorfer Straße anschließt.** Wie bereits in dem ursprünglichen B-Plan Nr. 9 angedacht, soll die Planstraße A im B-Plan Nr. 31 nach Norden bis zur Dahlenwarsleber Straße weitergeführt werden. Über diese Verbindungsstraße ergibt sich eine direkte Anbindung der bestehenden und zukünftigen Baugebiete im Westteil von Barleben an die übergeordneten Straßen. Auch kann der Bau dieser Straße zu einer Entlastung des Breiten Weges beitragen, der als innerörtliche Hauptstraße die einzige Verbindung in Nord-Südrichtung bildet.

Die nicht unmittelbar an die Planstraße A angrenzenden Bauflächen werden im Nordwesten durch drei kurze Stichwege (Wege A, B und C) erschlossen und im Osten durch den Ausbau des Feldweges Schinderwuhne zwischen Dahlenwarsleber Straße und der kurzen Planstraße C, die die Anbindung an die Planstraße A herstellt. Durch den Ausbau der Schinderwuhne ergibt sich – wie bereits an anderer Stelle erwähnt – die Möglichkeit einer Bebauung bisheriger Gartenflächen der Grundstücke in der Gartensiedlung.

Im Südwesten erfolgt die Erschließung der Grundstücke durch die annähernd u-förmig verlaufende und als Wohnstraße angelegte Planstraße B. Der mehrfach verschwenkende Verlauf der Planstraße A trägt zur Verkehrsberuhigung des Wohnquartieres bei. Die Einmündungsbereiche zwischen der Planstraße A einerseits und den Planstraßen B und C andererseits sind so ausgebildet, dass eine

größtmögliche Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer gewahrt wird. Über drei Fußwege können die Bewohner des Gebietes die westlich gelegene Grünfläche fußläufig erreichen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich des unbebauten Teils des Plangebietes nur in der Straße „An der Backhausbreite“, in der Dahlenwarsleber Straße und im östlich angrenzenden Wohngebiet vorhanden. Es ist vorgesehen, die Leitungen bzw. Kanäle für den bisher unbebauten Teil des Plangebietes über die Planstraße A an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem anzuschließen.

Weitere Inhalte des Planungskonzeptes sind:

- Im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze, Zufahrten zu Garagen / Carports u. a.) sollten mit einem versickerungsfähigen / wasserdurchlässigen Material versehen werden.

- Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen für den Besucherverkehr in Längsrichtung im Verkehrsraum der vorgesehen Planstraßen.

**Die Integration eines Kinderspielplatzes, einer Anlage für erneuerbare Energien und eines Regenwasserrückhaltebeckens in den Grünzug.**

## **8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN** (Auszug aus der Begründung)

Das Plangebiet wird aufgrund unterschiedlicher

- Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

- Bauweisen

- Höhenentwicklung von baulichen Anlagen

- Lagen im Gebiet

bei der weiteren Ausarbeitung der Planfassung in elf Teilgebiete untergliedert.

im Weiteren erfolgt eine Zusammenfassung der Angaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung / Darstellung der Fakten bzw. teilw. Auszüge aus der Begründung:

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Teilgebiete 1 bis 9 Wohnbauflächen / allgemeines Wohngebiet (die ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen)

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Teilgebiete 1 bis 9 maximal zulässige überbaubare Grundfläche 175 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 125 m<sup>2</sup> je Haushälfte

Teilgebiete 10 und 11 Zweckbestimmung „Anlage für erneuerbare Energie  
Grundflächenzahl 0,4

Teilgebiete 1 bis 8 2 Vollgeschosse

Teilgebiet 9 1 Vollgeschoss (um eine Verschattung verbleibender  
Gartenflächen zu vermindern)

### **8.3. Bauweise und überbaubare Flächen**

- Einzel- und Doppelhausbauweise geplant

- werden sogenannte Baufelder (Baufenster) festgesetzt, die durch Baugrenzen umgrenzt sind

### **8.4. Höchst zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

- maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden = zwei Wohneinheiten und je Haushälfte eines Doppelhauses eine Wohnung

### **8.5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten
- Mindestabstand von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen = 3 m zur Erschließungsfläche
- der Vorgartenbereich ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu 1,2 m Höhe, Standorte für Abfallbehälter und Postzustellanlagen freizuhalten

### **8.6. Öffentliche Verkehrsflächen**

- die in nordsüdliche Richtung führende Planstraße A stellt mit beiderseits angelegten Fußwegen sowie einer 5,50 m breiten Fahrbahn die Haupteinschließung des Plangebietes dar
- für die verkehrsberuhigten Planstraßen B und C sowie für die Schinderwuhne sind eine 4,00 m breite Fahrbahn und einseitig ein 1,50 m breiter überfahrbarer Fußweg vorgesehen
- die Wege A, B und C sollen als 4,50 m breite Wege ausgestaltet werden
- **um den Parkplatzbedürfnissen der zukünftigen Bewohner des Plangebietes in ausreichendem Umfang zu genügen, werden in den Grünstreifen entlang der Straßen insgesamt 50 öffentliche Parkplätze ausgewiesen**

### **8.7. Flächen für Versorgungsanlagen (Erneuerbare Energien)**

- ... beabsichtigt die Gemeinde Barleben, im Rahmen des vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzkonzeptes die Erschließung des Wohngebietes „Schinderwuhne Süd“ mit einem nachhaltigen Wärmeversorgungs-konzept zu verbinden. Hierbei sollen die Aufgaben des Naturschutzes, Lärmschutzes und Klimaschutzes durch eine integrierte Lösung erfüllt werden. Vor diesem Hintergrund soll mit dieser Planung die Möglichkeit geschaffen werden, auf dem Lärmschutzwall und den angrenzenden Flächen geeignete Anlagen zu errichten für die Gewinnung erneuerbarer Energien, um diese zur Nahwärmeversorgung für das hier geplante Wohngebiet zu nutzen. ...

Im über die Dahlenwarsleber Straße gut erreichbaren Teilgebiet 10 bieten 3.750 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung angemessener Abstandsflächen zur angrenzenden Wohnnutzung ausreichend Platz zu Errichtung einer Energiegewinnungsanlage. Die Fläche darf zu 40 % bis zu einer Höhe von 8 m über Gelände überbaut werden. Das 15 m breite Teilgebiet 11 ermöglicht eine Nutzung der geneigten und ebenen Flächen auf der östlichen Seite des Lärmschutzwallhanges zur Errichtung von Bauelementen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Die Fläche umfasst 6.125 m<sup>2</sup> und darf ebenfalls zu 40 % (GRZ 0,4) überbaut werden.

... Die Freiflächen entlang des Lärmschutzwalles sind derart zu gestalten, dass eine Beschattung der Wallflächen durch Bewuchs oder andere Bauten ausgeschlossen wird.

### **8.8. Grünflächen**

Zwischen den geplanten Baugebieten und der Bundesstraße B 189 ist die Anlage einer Grünfläche vorgesehen ... erhält die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ und soll der Naherholung der zukünftigen Bewohner des Plangebietes und den Bewohnern der benachbarten Wohnquartiere dienen.

**Unmittelbar entlang der Bundesstraße 189 ist ein ca. 22 m breiter Streifen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz) vorgesehen.** Abzüglich eines beiderseits ca. 3 m breiten Wartungs-/ Entwässerungsstreifens bleibt eine überbaubare Breite von maximal 16 m. Diese Fläche lässt einen etwa 7,30 m hohen Lärmschutzwall (über vorhandenem Gelände des Neubaugebietes) mit einer Wallneigung von 45° bei einer Kronenbreite des Walls von ca. 1,5 m zu. Der Wall muss eine Höhe von mindestens 5,50 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße aufweisen. ...

Der geplante Lärmschutzwall liegt in der Bauverbotszone, wird jedoch nach § 9 Absatz 8 durch eine Ausnahmegenehmigung unter Erteilung der nachstehenden Auflage gestattet:

1. Bei notwendig werdenden Ausbaumaßnahmen an der B 189 ist auf Anforderung des Baulastträgers der Bundesstraße der erforderliche Bauraum innerhalb der Bauverbotszone hindernisfrei zur Verfügung zu stellen.  
 2. Der Lärmschutz ist dann durch entsprechende Ersatzmaßnahmen neu zu sichern.  
 Die Auflagen 1. und 2. sind bei Bedarf durch die Gemeinde Barleben zu realisieren und zu finanzieren.

...

**Die als Parkanlage vorgesehene Grünfläche soll im Süden des Geltungsbereiches fortgesetzt werden. Hier ist nach derzeitigem Planungstand eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die in die Landschaft integriert werden soll. Die Dimensionierung und andere technische Details werden im Zuge des weiteren Verfahrens geklärt.**

...

Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

**Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).**

**Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.**

**Rechtsgrundlage §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

### Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«150»
-------------------------------	-------

### Kosten der Maßnahme

JA  NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen		
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

### Anlagen

Entwurfssfassung bestehend aus:

- B-Plan - Planzeichnung
- B-Plan – textl. Teil
- B-Plan – Begründung
- Umweltbericht, schalltechnische Untersuchung und Niederschlagskonzeption (jeweils als gesonderte Anlage der Begründung)