

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Am Neugraben" der Stadt Annaburg  
in Sachsen-Anhalt, Kreis Jessen.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtkernes, im Eingangsbereich von Jessen oder Schweinitz kommend. Es schließt unmittelbar an den heutigen Siedlungsrand an. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt vom Rande des Plangebietes ca. 500 m.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Nordosten und im Südosten: durch die Schweinitzer Str.  
/Mühlenstr. und die Feld-  
str.  
im Süden : durch die Straße Hofebreite  
im Westen bis Nordwesten : durch die östliche Grenze  
der Parzelle 4, durch die  
northwestliche Grenze der  
Parzelle 80 und einer ge-  
dachten Verbindung zwischen  
beiden Parzellenendpunkten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha.

#### 1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Die Stadt Annaburg liegt im Winkel zwischen Elbe und Schwarzer Elster, umgeben von einstmal bedeutenden Wäldern, der Annaburger Heide. Aufgrund der bisher fehlenden expansiven baulichen Entwicklung, hat sich der historische Stadtgrundriß nur unwesentlich in den letzten Jahrzehnten verändert. Bei allen zukünftigen Nutzungsausweisungen ist dieser Umstand besonders zu beachten. Durch die Entwicklung dieses neuen, für die Stadt sehr großen Wohngebietes, ist daher besonderes Augenmerk auf die maßstäbliche Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Situation zu richten.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich noch ein größerer stillgelegter Sägebetrieb, der im Zuge der Neuplanung beseitigt wird. Im Hinblick auf die zukünftige WA-Nutzung in diesem Bereich ist besonders auf das Vorhandensein eventueller Altlasten zu achten. Zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse sind u. U. Entsorgungsmaßnahmen erforderlich.

Für das gesamte Stadtgebiet wird zur Zeit durch das Planungsbüro Dr. Michalk ein Flächennutzungsplan entwickelt. Die Vorstudie zu der Neuaufstellung eines FNP sieht für den Bereich "Am Neugraben" Wohnbaufläche vor.

Der Rat der Stadt Annaburg hat in seiner Sitzung am 23.02.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die Ergebnisse der am 16.12.1992 durchgeführten Bürgerversammlung, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, sind soweit wie möglich in die Planung eingeflossen.

## 2. Planungsziele

### 2.1 Bebauung

Die Vorgaben des Siedlungsumfeldes des Plangebietes führen für den Bereich der Wohnbebauung zu einer Ausweisung als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet). Für den westlichen und den nördlichen Teil des Plangebietes ist die Neuplanung weitgehend als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Im östlichen Bereich, zur Stadt hin, ist die Errichtung von Mietwohn- oder Reihenhäusern geplant.

Die Bebauungshöhe ist mit Firsthöhenobergrenzen von 9,00, 10,50 und 11,50 m, bei einer max. II-Geschossigkeit und einer zwingenden II-Geschossigkeit, den vorhandenen Vorgaben angepaßt.

Durch festgesetzte Traufhöhen wird besonders für den Randbereich des Quartiers die optische Höhenentwicklung des neuen Stadtrandes reduziert.

An der Feldstraße wird ein kleiner Teil des Gebietes als MI-Gebiet (Mischgebiet) ausgewiesen da hier die vorhandene Bausubstanz u. U. kleinen, nichtstörenden Handwerksbetrieben als Standort dienen kann.

Im Eckbereich Feldstr./Mühlenstr. soll die großflächige Bauflächenausweisung die Möglichkeit von quartiersbezogenen Einrichtungen (kleine Läden) eröffnen.

Die Ausrichtung der neuen Bebauung erfolgt weitgehend nach Süden bis Westen, sodaß für die Wohn- und Gartenseiten zukünftig eine optimale Besonnung erreicht wird. Die vorgeschlagenen Grundstücke haben bei Einzelhäusern eine Größe von etwa 600-750 qm.

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auf den gesamten Grundstücksflächen nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterzubringen.

## 2.2 Erschließung

Für das gesamte neue Wohnquartier sind die, das Plangebiet begrenzenden Strassen, Hofebreite, Feldstraße, Mühlenstraße und Schweinitzer Straße die Haupterschließungsträger. Um eine möglichst gerechte Verteilung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr zu erreichen sind 4 verschiedene Anbindungen des inneren Erschließungssystem an die Hofebreite, die Mühlenstraße und die Schweinitzer Straße vorgesehen.

Der südliche größere Teil des neuen Wohngebietes wird quartiersbezogen durch 3 verschiedene Stichstraßensysteme erschlossen.

Für den nördlichen Teil ist eine 2-ästige Stichstraße geplant.

Die Strassenbreiten sind zur Minimierung der zukünftigen Versiegelung durch den niveaugleichen verkehrsberuhigten Ausbau mit 7,50m, 7,00m, 6,00m so gering wie möglich konzipiert. Die Festsetzung des Straßenraumes als verkehrsberuhigter Bereich bedeutet eine Gleichberechtigung des Fußgängers und Radfahrers mit dem Autofahrer. Der Autofahrer muß Schrittgeschwindigkeit fahren.

Die Gestaltung des Straßenraumes erfolgt in Abstimmung mit dem entstehenden Wohnumfeld.

Das gesamte Wohngebiet ist untereinander teilweise durch Fuß-/Radwege miteinander verbunden. Weitere Fuß-/Radwege gibt es entlang des Gewässers "Neugraben" und über die geplante zentrale Grünfläche entlang dem Stadtgraben. Diese Wege sollen zukünftig in ihrer Weiterführung bis in den Stadt-kernbereich führen, dienen jedoch auch als Unterhaltungswege für die Gewässerpflege.

## 2.3 Ruhender Verkehr

Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken des WA-Gebietes sind die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Dazu kommen die, im verkehrsberuhigten Straßenraum ausgewiesenen Besucherstellplätze.

Für die stärker verdichtete Bebauung, Reihenhäuser, Mietwohnhäuser, sind Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Gegebenenfalls können im Zuge von Gesamtprojektierungen auch Tiefgaragen vorgesehen werden. Solche Anlagen sind abzudecken und zu begrünen.

Eine diesbezügliche Festsetzung im Plan kann aufgrund fehlender Objektplanungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## 2.4 Grünflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Wasserläufe "Neugraben" und Stadtgraben" geprägt und gegliedert. Eine weitere Gliederung entsteht durch die festgestzte private Grünfläche.

Im Zuge dieser Planung sind die Gewässer durch Schutzstreifen, 10m und 5m breit, von der angrenzenden Nutzung abzugrenzen und zu begrünen. Hierbei ist der im südöst-

lichen Bereich heute verrohrte Stadtgraben zu rekultivieren.

Zur zukünftigen freien Landschaft hin wird eine 6m breite Abpflanzung festgesetzt.

Ebenso wird zwischen dem kleinen MI-Gebiet und dem anschließenden WA-Gebiet ein 10m breiter Pflanzstreifen als Schutzzone ausgewiesen.

Alle diese Eingrünungs- und Abgrünungsmaßnahmen dienen der landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung und sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

Für die Halbinsellage zwischen Neugraben und Stadtgraben ist eine öffentliche Parkanlage vorgesehen als Kommunikationsbereich für das neue Wohngebiet. Neben einer, innerhalb dieser Anlage integrierten Spielfläche ist für den westlichen Siedlungsbereich ein weiterer größerer Kinderspielplatz ausgewiesen.

Die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und die zu erwartende starke private Durchgrünung der einzelnen Grundstücke sollte zu einem qualitativ hochwertigem neuen Wohngebiet führen.

### 3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie bereits erwähnt, wurde der östliche Teil des Plangebietes bisher durch ein Sägewerk gewerblich genutzt. Da nicht auszuschließen ist, das besonders hier Alt-ablagerungen vorhanden sein können, ist bei entsprechenden Hinweisen (z.Bsp. Bodenverfärbungen entdeckt durch Erdarbeiten) die Stadt zu benachrichtigen und sind Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Gegebenenfalls sind Vorkehrungen und Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten einzuleiten.

Immissionsbelastungen der geplanten Wohnbebauung durch Emitenten außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

### 4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte Bausubstanz. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch die Planung nicht berührt.

Die vorhandenen Gebäude sind bis auf den gewerblichen Teil vollständig in die Planung integriert.

Es ist nicht auszuschließen, daß bei Erdarbeiten Bodenfunde gemacht werden. Ein Hinweis zur Behandlung solcher Funde ist im Plan enthalten.

## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 5.1 Wasser

Für das neue Baugebiet muß ein neues öffentliches Wasserversorgungsnetz geplant und ausgebaut werden. Der Anschluß an dieses Versorgungsnetz ist zwingend erforderlich.

### 5.2 Abwasser

Die Stadt plant zur Zeit den Bau einer neuen zentralen Kläranlage westlich dieses Plangebietes. Im Zuge der Realisierung der Planung ist ein entsprechendes Kanalabwassernetz zu erstellen mit Anschluß an die zentrale Kläranlage. Für die neue Bebauung ist daher der Anschluß zwingend erforderlich.

### 5.3 Strom

Die Planung erfordert eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Neben der bereits im Plangebiet vorhandenen Trafo-Station ist u. U. die Errichtung einer weiteren Station erforderlich. Die Stromversorgung der Neuplanung ist mit Erdkabeln vorzusehen.

### 5.4 Erdgas

Sofern angeboten, ist für eine Erdgasversorgung des Gebietes ein Leitungsnetz zu konzipieren.

---

Es ist zu beachten, daß bei dem Ausbau der Erschließungsanlagen, neben den bereits genannten Ver- und Versorgungsleitungen auch Telefon- und Kommunikationskabel untergebracht werden müssen. Auf eine diesbezügliche Koordination ist besonders zu achten.

Eine Wertstoffsammelstelle ist im Bereich der zentralen Grünfläche als Containerstandort ausgewiesen.

## 6. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird für die Stadt Annaburg ein neues Wohngebiet angeboten, das mittelfristig die Nachfrage nach Wohnraum decken wird.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben wird hier ein Stadtteil entstehen, der sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügt.

Negative Auswirkungen auf das bereits vorhandene Wohnumfeld sind durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

### 7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Planung bildet die Grundlage für die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich. Es wird erwartet, daß aufgrund bereits erfolgter Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken, eine Realisierung des Gesamtquartieres zumindest mittelfristig erfolgt.

Die Stadt bemüht sich um den Erwerb der verplanten Flächen. Gleichfalls wird die Einschaltung von Investoren angestrebt.

Der Ausbau notwendiger Erschließungsanlagen erfolgt mit dem Fortschritt der Neubebauung.

### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Die verplanten Flächen sind teils in städtischem teils in privatem Besitz.

Bodenordnende Maßnahmen (z.Bsp. Umlegung) sind nicht vorgesehen.

Erforderlicher Grundstückstausch, -ausgleich, -kauf, soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

Die Stadt behält sich allerdings vor, die diesbezüglichen Bestimmungen und Gesetze des BauGB, gegebenenfalls anzuwenden.

Annaburg, den 30.06.93.....

Im Auftrag des Rates der Stadt:

  
.....  
Bürgermeister

