

RAHMENPLAN WOHNGEBIET "SÜD-WEST" STADT BERNBURG (SAALE)

1.0 Grundlagen

- 1.1 Lage im Stadtgebiet
- 1.2 Topografie
- 1.3 Vorhandene Nutzungen
- 1.4 Naturschutz
- 1.5 Denkmalschutz
- 1.6 Altlasten
- 1.7 Eigentumsverhältnisse
- 1.8 Übergeordnete Planungen
- 1.9 Äußere Erschließung

2.0 städtebauliche Rahmenbedingungen und Anforderungen/ Grundkonzept

- 2.1 Siedlungs-, Raum- und Baustruktur
- 2.2 Verkehr, Erschließung, Vernetzung
- 2.3 Nutzungen, Funktionen
- 2.4 landschaftliche Einbindung, Vernetzung

3.0 städtebauliche Entwürfe Variantendiskussion A 1 / A 2

- 3.1 Siedlungs-, Raum- und Baustruktur
- 3.2 Verkehr, Erschließung, Vernetzung
- 3.3 Nutzungen, Funktionen
- 3.4 landschaftliche Einbindung, Vernetzung
- 3.5 Grundstück
- 3.6 Entwurfsvarianten, Geschossigkeit, Haustypen

4.0 Vorzugsvariante

- 4.1 Siedlungs-, Raum- und Baustruktur
- 4.2 Verkehr, Erschließung, Vernetzung
- 4.3 Nutzungen, Funktionen
- 4.4 landschaftliche Einbindung, Vernetzung

5.0 Hinweise zur Umsetzung

- 5.1 Bodenordnung
- 5.2 Ausgleich von Eingriffen
- 5.3 Erschließungskonzeption
- 5.4 Erschließungskosten

1.0 GRUNDLAGEN

1.1 LAGE IM STADTGEBIET

Das Wohngebiet „Süd-West“ liegt östlich der Saale in der Bernburger Bergstadt und wird im Osten von der Halleschen Straße (B 71) und im Westen von der Kustrenaer Straße (K 2107) begrenzt. In nördliche Richtung reicht das Gebiet bis an die vorhandene Bebauung entlang von Holbeinweg, Dürerring und Bungeweg. In südlicher Richtung grenzt das Gebiet an die Semmelweisstraße an. Das Wohngebiet umfasst etwa 18 ha Fläche der Fluren 13 und 15.

1.2 TOPOGRAFIE

Das Gelände fällt von seinem südlichen Rand an der Semmelweisstraße und von seinem nordöstlichen Rand leicht und gleichmäßig in Richtung Nordwesten ab. Die höchsten Geländehöhen sind mit etwa 89 m ü. HN an der Einmündung der Semmelweisstraße in die Kustrenaer Straße vorhanden. Die niedrigsten Geländehöhen befinden sich mit 84 m ü. HN nördlich des Lebensmittelmarktes am Gnetscher Weg.

1.3 VORHANDENE NUTZUNGEN

Das Gebiet wird fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Bei der Wohnnutzung handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbau. Diese Wohngebäude sind mit vier bis sechs Geschossen errichtet. Im nördlichen Randbereich des Gebietes befinden sich entlang des Holbeinweges, des Dürerrings und des Bungewegs freistehende Einzelhäuser.

Weitere Flächennutzungen im Gebiet sind:

- ehemaliger Lebensmittelmarkt am Gnetscher Weg (Flurstücke 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/1, 36/5, 37/7, 38/7 der Flur 13),
- Kindergarten „Friedrich Fröbel“ in der Röntgenstraße 2 (Flurstück 32/11 der Flur 13, und Flurstück 1/22 der Flur 15),
- Fernwärmeheizhaus der Stadtwerke Bernburg (Flurstück 32/10 der Flur 13 und Flurstücke 1/17, 1/19, 1/20, 2/2 der Flur 15),
- Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Bernburg in der Semmelweisstraße 27-28 (Flurstück 1/6 der Flur 15),
- Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft Bernburg e.G. in der Semmelweisstraße 26 (Flurstück 1/13 der Flur 15)

Das Wohngebiet wird gegenwärtig durch mehrere innere Erschließungsstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Entlang von Abschnitten der Halleschen Straße und der Kustrenaer Straße befinden sich straßenbegleitende Grünflächen.

In nördlicher und westlicher Richtung grenzen Wohngebiete mit Einzel- bzw. Doppelhäusern an. Die westlich der Kustrenaer Straße angrenzenden Wohngebiete werden durch die Flächen des Klinikums Bernburg unterbrochen. Südlich schließt sich zwischen Kustrenaer Straße und Gnetscher Weg der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Klinikum“ an das Wohngebiet an. Zwischen Gnetscher Weg und Hallescher Landstraße grenzt die ausgedehnte Kleingartenanlage „Chemie und Kali“ an das Wohngebiet.

Östlich der Halleschen Straße stehen im Abschnitt zwischen Johann-Rust-Straße und Ernst-Barlach-Straße mehrgeschossige Wohngebäude. Südlich der Wohngebäude der Ernst-Barlach-Straße befinden sich private Grünflächen und Kleingartenanlagen.

1.4 NATURSCHUTZ

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Gebietes sind zeitlich parallel mit der Errichtung des Wohngebietes angepflanzt worden. Sie weisen ein Alter von bis zu 20 Jahren auf. Die Grünstrukturen sind deshalb innerhalb eines überschaubaren Zeitraums wieder herstellbar. Besonders erhaltenswerte Biotopflächen sind somit innerhalb des Wohngebietes nicht vorhanden.

Entlang der Halleschen Straße und der Kustrenaer Straße stehen Baumreihen unterschiedlicher Baumarten. Diese Baumreihen prägen den Straßenraum und tragen zur Abschirmung des Wohngebietes gegenüber diesen Hauptverkehrsstraßen bei. Nach den Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Bernburg (Saale) sollen diese Baumreihen erhalten und ergänzt werden.

Das Grundstück der ehemaligen Schule wird in seinen Randbereichen durch Pflanzungen aus Sträuchern verschiedener Arten eingegrünt. Diese Grundstückseingrünung hat eine Tiefe von etwa 3 m. Bei einer Teilung dieses Grundstücks in Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau würden sich diese Pflanzungen in den rückwärtigen Randbereichen der neu zu bildenden Grundstücke befinden. Sie könnten dann als bereits vorhandener Sichtschutz gegenüber rückwärtig angrenzenden Grundstücken dienen.

Von der Röntgenstraße aus bietet sich in Richtung Kustrenaer Straße der Blick auf das historische Hauptgebäude des benachbarten Klinikums. Diese Sichtbeziehung sollte erhalten und nicht durch Gebäude verstellt werden.

Nach Naturschutzrecht besonders geschützte Gebiete oder Objekte sind im Wohngebiet nicht vorhanden. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) bleiben unberührt.

1.5 DENKMALSCHUTZ

Denkmale sind nach dem Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) im Wohngebiet nicht vorhanden.

1.6 ALTLASTEN

In dem Wohngebiet sind nach dem Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) Altlastverdachtsflächen nicht vorhanden.

1.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Wohngebiet „Süd-West“ befindet sich die überwiegende Anzahl der Flurstücke im Eigentum der Bernburger Wohnstätten GmbH, der Wohnungsgenossenschaft Bernburg e.G. und der Stadt Bernburg (Saale). Im Eigentum der Stadt Bernburg (Saale) liegen vor allem die Flurstücke der öffentlichen Straßen, das Grundstück der ehemaligen Schule, das Grundstück des Kindergartens in der Röntgenstraße und einige Flurstücke mit Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität oder Gas.

Das vom Kreisverband Bernburg des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) genutzte Grundstück steht in dessen Eigentum. Die Stadtwerke Bernburg nutzen für ihr Heizhaus für die Fernwärmeversorgung ein Grundstück in ihrem Eigentum. Das Grundstück des Lebensmittelmarktes am Gnetscher Weg befindet sich im Eigentum einer Immobiliengesellschaft. Die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke im nördlichen Randbereich des Wohngebietes sind in privatem Eigentum.

Für die im früheren Verlauf des Gnetscher Weges liegenden Flurstücke sind als Eigentümer „Separationsinteressenten“ eingetragen. Für diese Flurstücke ist die Stadt Bernburg (Saale) nach Art. 233 § 10 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) vertretungsberechtigt.

Insgesamt besteht der Wohnbaustandort ohne die bestehenden Verkehrsflächen aus 337 Flurstücken.

Die Flurstücke verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Eigentümer:

Eigentümer	Fläche in m²	Anteile in %	Anzahl Flurstücke
Bernburger Wohnstätten	44.641	24,80	70
Deutsches Rotes Kreuz	3.965	2,20	1
Landkreis Bernburg	192	0,11	2
Privat	13.098	7,29	40
Privat (Immobilien-gesellschaft)	3.337	1,85	7
Separationsinteressenten	4.326	2,40	9
Stadt Bernburg (Saale)	43.287	24,05	124
Stadtwerke Bernburg	1.343	0,75	4
TLG	104	0,06	1
Wohnungsgenossenschaft	65.676	36,49	79
	179.969	100,0	337

Das Wohngebiet umfasst folgende Flurstücke:

Flur Flurstücke

- 13 1/9, 1/13, 2/1,
3/4, 3/10, 3/12, 3/14, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24,
3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 3/32,
4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13,
5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15,
6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16,
6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21,
7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16,
7/17, 7/18, 7/19,
8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/16,
8/17, 8/18,
9/3, 9/4, 9/5, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17,
10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16,
10/17, 10/18,
11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11,
12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12,
12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17,
13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9,
14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6,
15/1, 15/2,
16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6,
17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6,
18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5,

19/1, 19/2, 19/3,
20/1, 20/2, 20/3,
21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 21/5, 21/6, 21/7,
22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5,
23/1, 23/2,
24/1, 24/2, 24/3,
25/1, 25/2, 25/3,
26/1, 26/2, 26/3,
27/1, 27/2, 27/3,
28/1, 28/2, 28/4, 28/5, 28/6,
29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8,
30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5,
31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8,
32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12,
33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7,
34/1, 34/2, 34/3, 34/4,
35/1, 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 35/6,
36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7,
37/1, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7,
38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8,
39/2, 39/3, 39/4, 39/5,
64/1, 65/1, 66/1, 72/2, 77/3, 78/3, 79/3, 80/3, 83/3, 84/3, 91/3,
1000, 1001

15 1/6, 1/8, 1/13, 1/15, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 2/2, 2/3, 3/1,
4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 9/9, 9/11, 29/6, 29/7

1.8 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Das Wohngebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Vorgaben übergeordneter Planungen bestehen nicht.

Der südwestliche Teilbereich der Wohnbaufläche liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg - Osmarslebener Steinsalzmulde“. Für die Fläche des Bergwerkseigentums gilt die Anpassungspflicht nach § 110 Bundesberggesetz (BBergG). Danach sind neu zu errichtende bauliche Anlagen den Erfordernissen des Bergbaus anzupassen. Dabei können Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen erforderlich werden, gravierende Auswirkungen auf eine Wohnbebauung auf dieser Fläche hat die Anpassungspflicht jedoch nicht.

Das Gebiet des Bergwerkseigentums ist im Raumordnungskataster zusätzlich als Baubeschränkungsgebiet (nach § 107 BBergG) verzeichnet. Infolge des untertägigen Salzabbaus sind grundsätzlich geringfügige Senkungen an der Erdoberfläche möglich, so dass u.a. der Bereich dieses Wohngebietes im Kataster als durch Altbergbau schadengefährdetes Gebiet enthalten ist. Die Bebaubarkeit der Fläche wird dadurch nicht in Frage gestellt.

1.9 Äußere Erschließung

1.9.1 Straßenverkehr

Die Anbindung des Wohngebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt durch die Hallesche Straße (B 71) und die Kustrenaer Straße (K 2107). Die Erschließung des Gebietes kann außerdem über die Semmelweisstraße erfolgen. Hallesche Straße und Kustrenaer Straße sind als klassifizierte Straßen Hauptverkehrsstraßen. Die Semmelweisstraße ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bernburg (Saale) als vorfahrtsberechtigzte Straße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h ausgewiesen. Die beiden Hauptverkehrsstraßen sind mit Asphaltdecken versehen, die Semmelweisstraße ist mit Beton befestigt. Die innerhalb des Wohngebietes gelegenen Verkehrsflächen sind ebenfalls mit Beton befestigt.

1.9.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Wohngebiet ist über die in der Halleschen Straße, der Kustrenaer Straße und der Semmelweisstraße verkehrenden Stadtbuslinien an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Haltestellen befinden sich in der Halleschen Straße in Höhe Bungeweg, in der Kustrenaer Straße am Klinikum sowie in der Semmelweisstraße vor dem Grundstück des Deutschen Roten Kreuzes und nahe der Einmündung der Straße in die Hallesche Landstraße.

1.9.3 Abwasserentsorgung

Das Wohngebiet wird bisher im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung folgt dem vorhandenen Gefälle in Richtung Kustrenaer Straße bzw. Robert-Koch-Straße. Die Ableitung des im Wohngebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers soll wie bisher im Mischsystem erfolgen. Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist hydraulisch ausreichend dimensioniert und befindet sich in einem voll funktionsfähigen Bauzustand. Die im Gebiet vorhandenen Mischwasserkanäle sollen nach Aussage des zuständigen Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ soweit möglich erhalten werden.

1.9.4 TRINKWASSERVERSORGUNG

Das Gebiet wird bereits mit Trinkwasser versorgt. Die Leitungen befinden sich hauptsächlich innerhalb der mehrgeschossigen Wohngebäude. Bei einer Neubebauung des Gebietes ist die Neuverlegung von Trinkwasserleitungen erforderlich.

1.9.5 LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Die Bereitstellung von Löschwasser kann über das Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung erfolgen. Der erforderliche Bedarf an Löschwasser von 48 m³/h oder 800 l/min bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung kann von Hydranten aus den vorhandenen Leitungen in der Halleschen Straße und der Kustrenaer Straße bereitgestellt werden. Von Hydranten an diesen Leitungen können alle Brandobjekte innerhalb des Wohngebietes in einem Umkreis von 300 m erfasst werden. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs sind Leitungsveränderungen im Trinkwassernetz nicht erforderlich.

1.9.6 ELEKTROENERGIE, TELEKOMMUNIKATION

Das Wohngebiet wird bereits mit Elektroenergie versorgt. Die Leitungen befinden sich hauptsächlich innerhalb der mehrgeschossigen Wohngebäude. Bei einer Neubebauung des Gebietes ist die Neuverlegung von Elektrizitätsleitungen erforderlich. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes stehen die erforderlichen Leitungen ebenfalls zur Verfügung.

1.9.7 FERNWÄRMEVERSORGUNG, GAS

Das Wohngebiet wird gegenwärtig mit Fernwärme versorgt. Die Versorgung des Wohngebietes mit Fernwärme ist auch künftig möglich. Die Leitungen befinden sich hauptsächlich innerhalb der mehrgeschossigen Wohngebäude. Bei einer Neubebauung des Gebietes ist deshalb die Neuverlegung von Fernwärmeleitungen erforderlich. Die mehrgeschossigen Gebäude im Wohngebiet werden bisher nicht mit Gas versorgt. Eine Versorgung des Wohngebietes mit Gas ist möglich.

In der Stadt Bernburg (Saale) wird die Fernwärmeversorgung durch Satzung vom 03.07.2003 geregelt. Nach § 4 Abs. 1 der „Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Bernburg (Saale)“ ist jeder Eigentümer eines Grundstücks, das durch eine Verkehrsanlage erschlossen ist, in dem sich am 01.01.2003 eine betriebsfertige Fernheizleitung befindet, verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungsanlagen anzuschließen. Dieser Anschlusszwang besteht, wenn Wärmeversorgungsanlagen betrieben werden oder wenn wesentliche Änderungen an den Wärmeversorgungsanlagen vorgenommen werden.

Nach § 5 Abs. 1 der Satzung ist in den in der Anlage der Satzung ausgewiesenen Gebieten der gesamte Wärmebedarf eines Grundstückes aus dem Fernwärmeversorgungsnetz zu entnehmen. Auf den anschlusspflichtigen Grundstücken sind gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung der Einbau und der Betrieb von Wärmeversorgungsanlagen auf der Basis von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen nicht gestattet.

Wärmeversorgungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung kleiner als 50 kW können nach § 6 Abs. 7 der Satzung vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit werden. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang wird auf schriftlichen Antrag erteilt.

Nach dem Straßenverzeichnis in der Anlage zu der Satzung besteht der Benutzungszwang im Versorgungsgebiet Süd-West für Hallesche Straße 110, 112, 114, Lucas-Cranach-Straße, Moldenhauerstraße, Erich-Besser-Straße, Semmelweisstraße, Röntgenstraße, Oswald-Croll-Straße, Paldamusstraße, Gnetscher Weg und Kustrenaer Straße 90-97 und 98. Aus der Abgrenzung des Versorgungsgebietes ergibt sich, dass innerhalb des Wohngebietes Süd-West nur diejenigen Grundstücke nicht dem Benutzungszwang unterliegen, die im nördlichen Randbereich des Gebietes über Holbeinweg, Kugelgenweg, Dürerring und Bungeweg verkehrlich erschlossen werden.

Für die übrigen Grundstücke müsste eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beantragt werden, wenn bei einer Neubebauung die Wärmeversorgung nicht dem Fernwärmeversorgungsnetz entnommen werden soll. Wärmeversorgungsanlagen in Einzelhäusern haben in der Regel eine Nennwärmeleistung von unter 50 kW, so dass eine Befreiung in diesen Fällen möglich ist.

2.0 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ANFORDERUNGEN

2.1 SIEDLUNGS-/ RAUM- UND BAUSTRUKTUR

2.1.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Gebiet stellt den **südwestlichen Stadtrandbereich** zwischen Kustrenaer Straße im Westen und Hallescher Straße im Osten dar und **liegt als monolithisches Geschosswohnungsbauquartier mit heterogenen Randbereichen**

- im Norden die **Nutzungsbrache des ehemaligen Schulgeländes** mit zugehörigem Versorgungszweckbau und unerschlossenen rückwärtigen Restflächen,
- im Westen **heterogene Zweckbauten** (eingeschossige DRK-Bauten, Geschossbau Verwaltung Wohnungsgenossenschaft) entlang der Kustrenaer Straße,
- im Osten Garagenzeilen,
- im Süden Parkierungsflächen entlang der Kleingartenanlage

und als städtebauliche Bruchzone zwischen angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstrukturen:

im Norden um Dürerring, Holbein- und Bungeweg mit homogener

- Einzel- und Doppelhausbebauung,
- eingeschossig,
- geneigte Dächer (Sattel-, Mansarddächer),
- vorwiegend traufständig zum Straßenraum, mit
- Vorgärten und durchgrünten Hausgartenparzellen,

im Westen schließt sich südlich der ähnlich kleinteiligen "Siedlungs"bebauung der Klinikbereich entlang der Kustrenaer Straße an,

im Süden bildet ein Kleingartengebiet die derzeitige Randsituation, die Erschließung dieses Gebiets erfolgt ausschließlich über die Hallesche Straße,

im Osten begrenzt die Hallesche Straße ebenfalls eine randbildende Kleingartenanlage, die Stadteinfahrt wird erst in der Höhe der Lucas-Cranach-Straße durch beidseitige Geschossbauten definiert.

2.1.2 ANFORDERUNGEN

Im Zuge der Umstrukturierung der bisher heterogen strukturierten Fläche durch vorgesehene Rückbaumaßnahmen der monolithischen Geschossbauzeilen erfährt die Untersuchungsfläche eine **Standortaufwertung zum attraktiven Wohngebietsstandort**, die die Verknüpfung zur innenstadtnahen Umgebung erfordert:

im Norden: Anbindung an die homogene, kleinteilige, hochwertige Wohnsiedlungsstruktur,

gebietsintern durch eine mit der Umgebung vernetzte Gebietserschließung,

im Osten: "Ortseinfahrts"-Gestaltung im Bereich der Halleschen Straße, Raumbildung durch bauliche und gestalterische Maßnahmen,

im Süden: weicher und kleinteiliger Übergang zu den Kleingärten und zum Landschaftsraum, keine harten Raumkanten,

im Westen: Aufwertung des **entrées der Stadt**, Schaffen eines attraktiven Klinikumfeldes, Ergänzung funktionsnaher Angebote zum Klinikbetrieb, "Ortseinfahrts"-Gestaltung im Bereich der Kustrenaer Straße und Raumbildung durch bauliche und gestalterische Maßnahmen.

2.2 VERKEHR/ ERSCHLIEßUNG/ VERNETZUNG

2.2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über die beiden **Stadteinfahrten der Halleschen Straße und der Kustrenaer Straße**, derzeit Ausfallstraßencharakter:

- weiter Straßenraum mit einseitigen Baumreihen, gerichtete schnelle Stadteinfahrten mit Gefährdungspotential,
- z.T. einseitiger Gehweg, wassergebundene Decke,
- z.T. unbefestigter Randstreifen,
- fehlende raumwirksame Gliederung,
- weitgehend anbaufrei,

über die **Semmelweisstraße** als Quartierserschließung und Stellplatzfläche im Süden, die im Untersuchungsbereich lediglich einen befestigten 'Randweg' darstellt und

durch interne, den Wohnblöcken folgende **Straßen**, die im Untersuchungsbereich lediglich befestigten Wohnwegen entsprechen und die z.T. als Einbahnstraße ausgewiesen sind,

öffentliche und private Park- und Stellplätze sind nicht ausreichend vorhanden, private Stellplätze werden in Garagenhöfen z.T. angemietet/ sind im Eigentum der Nutzer.

2.2.2 ANFORDERUNGEN

Kustrenaer Straße und Hallesche Straße

- raumwirksamen Ortseinfahrtscharakter herstellen - Allee / Sekundärelemente,
- eingebunden in Siedlungsstruktur durch Anbau / Zufahrt / Bushaltestelle / Radweg,
- Anbindung der Ost-West-Haupterschließungen für das Gebiet,

im Norden

- Anbindung und Vernetzung an die bestehenden Wohngebiete,

im Süden

- Erhalt der Semmelweisstraße als untergeordnete Süderschließung,

intern:

- vielfältige Vernetzung durch Anliegerstraßen und -plätze, Gliederung,
- Erhalt und Wiederaufnahme der Grundstruktur der westlichen Semmelweisstraße und der Lucas-Cranach-Straße, um eine sukzessive Umstrukturierung zu gewährleisten,
- individuelle, hausnahe Parkierungsangebote,
- öffentliche Stellplätze im Straßenraum,
- internes Fußwegenetz.

2.3 NUTZUNGEN/ FUNKTIONEN

2.3.1 RAHMENBEDINGUNGEN UND ANFORDERUNGEN

Das Gebiet weist eine außerordentlich günstige Lage am Stadtrand auf, durch Ausweisung einer Mischgebietsstruktur (MI) entlang der städtischen Straßenräume und eines ruhigen Wohngebiets im Innenbereich in Ergänzung der bestehenden kleinteilig angrenzenden Wohngebiete entsteht eine attraktive Nutzungsmischung, "**städtisches Wohnen im Grünen**".

Die Quartiersversorgung erfolgt außerhalb des Untersuchungsbereiches, denkbar und wünschenswert ist die **funktionale Aufwertung der Kustrenaer Straße in symbiotischer Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen** im sozialen Bereich (Klinikum, DRK-Standort, Kindergarten, Kinderspielplatz, ehemaliger Jugendclub) und in Bezug auf Versorgungseinrichtungen (derzeit 1 Einzelhandelsbetrieb).

2.4 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG/ VERNETZUNG

2.4.1 RAHMENBEDINGUNGEN UND ANFORDERUNGEN

"Innere Randsituation" zwischen den **städtischen Siedlungsbereichen** Nord, Nord-Ost und West, im direkten Übergang zum **schützenswerten südlichen Rand** und zum Zwischenbereich der Kleingartenausweisung im Osten.

2.4.2 ANFORDERUNGEN

- Aufwertung der Zwischenortslage zu einem definierten **städtischen Quartier mit Siedlungsvernetzung**, auch für stadtnahe Siedlungsbereiche,
- gliedernde **Grünbereiche**, zониert auch in Wohngruppen,
- **landschaftlich orientierte Randbebauung** zur südlichen randbildenden Kleingartenanlage, ökologische Regenwasserbewirtschaftung,
- Erhalt der Semmelweisstraße auch als Grünverbindung und als vorwiegende **Randwegverbindung**,
- Ausbildung der Kustrenaer Straße und der Halleschen Straße als **Alleen** durch Ergänzen der rudimentären Baumreihen und **raumwirksame Begrünung zur Einfahrtsbetonung**.

3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF VARIANTENDISKUSSION

3.1 SIEDLUNGS-/ RAUM- UND BAUSTRUKTUR

Kleinteilige Vermittlung des nördlich angrenzenden Wohnbereiches durch **Übernahme der kleinteiligen Siedlungsstruktur** (ein- bis zweigeschossige Bebauung, individuelles Wohnen, vorwiegend Einzel-, Doppel-, Reihenhausstrukturen),

Schaffen kleiner Nachbarschaften durch Gruppierung und Zuordnung von Hausgruppen, Straßenabschnitten und Platzräumen, die auch für den Siedlungsbestand gliedernd wirken, **städtische** Vermittlung zur Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen Hallesche Straße und Kustrenaer Straße durch Übernahme der gemäßigten Geschossigkeiten (max. II bis III + Dachgeschoss),

Definition der **Stadteinfahrten**:

Alternative 1

- Straßenrandbebauungen durch **'Stadthäuser' zum Klinikbereich entlang der Kustrenaer Straße:**
- Aufwerten des Umfeldes des ehemaligen Einzelhandelsbetriebs und
- raumwirksame Ergänzung des eingeschossig bebauten DRK-Geländes,
- **Erhalt und Ergänzung der maßstäblichen raumbildenden Geschossbauten** zum Rand des Wohngebietes entlang der Halleschen Straße,
- **verdichtetes zentrales Wohnquartier** zum städtischen Umfeld der Halleschen Straße, Bauungsangebote von Reihen- und Doppelhausbebauungen,
- **raumbildende** Doppel-/ Reihenhausbebauung entlang der Quartierserschließung,
- interne kleinteilige **Einfamilienhausquartiere** in räumlicher Ergänzung der markanten städtebauliche Struktur am Dürerring,
- **definierte Raumkante** entlang der Semmelweisstraße,
- Übernahme vorhandener Erschließungsstrukturen, um sukzessive, unabhängige Realisierungsschritte zu ermöglichen.

Alternative 2

- Straßenrandbebauungen durch '**Stadthäuser**' zum **Klinikbereich** entlang der Kustrenaer Straße,
- raumwirksame Ergänzung des eingeschossig bebauten DRK-Geländes,
- **Erhalt** der maßstäblichen raumbildenden Geschossbauten entlang der Halleschen Straße,
- **verdichtete Bebauungsangebote** (Reihen- und Doppelhausbebauungen) zum städtischen Umfeld der Halleschen Straße und als **interne Quartiersgliederung** entlang einem **internen Ost-West-Grünzug** zur landschaftlichen Verzahnung der umliegenden Wohn- und Klinikbereiche,
- **raumbildende** Doppel- und Reihenhausbebauung entlang der Quartierserschließungen,
- interne kleinteilige **Einfamilienhausquartiere** in räumlicher Ergänzung der markanten städtebaulichen Struktur am Dürerring,
- **offene Verzahnung zum Landschaftsraum** durch Grünzug und Sackgassen,
- Übernahme vorhandener Erschließungsstrukturen, um sukzessive, unabhängige Realisierungsschritte zu ermöglichen.

3.2 VERKEHR/ ERSCHLIEßUNG/ VERNETZUNG

Erschließung durch vorhandene umgebende Straßenräume und Aufwertung der Anbindung der Erschließung der angrenzenden Siedlungs- und Umstrukturierungsgebiete als notwendige innerstädtische Vernetzung:

sensibler Umgang mit **Semmelweisstraße als Übergang zum Landschaftsraum**

Erschließung intern durch **Anliegerstraßen mit Wohnstraßencharakter**

Alternative 1

- **Erhalt der bestehenden Anbindungen** Semmelweisstraße, Lucas-Cranach-Straße und Gnetscher Weg zur Haupteerschließung des Gebiets,
- interne **Verkröpfungen** dieser Straßenräume, interne **Vernetzungen, Platzräume**, Versätze, quartiersmittiger Platzraum,
- **hierarchisches** Straßen- und Wegenetz mit unterschiedlichem Ausbaustandard,

- ein kleiner nord-süd-verlaufender **Wohnweg** zur Landschaft gliedert die Einfamilienhausquartiere,
- der mittige Bereich der Semmelweisstraße wird als Wohnstraße/ Randweg ausgebaut,

Alternative 2

- **Erhalt und Ausbau der bestehenden Anbindung** Semmelweisstraße und Ausbau Paldamusstraße/ Neudefinition Lucas-Cranach-Straße zur Hauptschließung des Gebiets,
- interne **Verkröpfungen** dieser Straßenräume, interne **Vernetzungen, Platzräume**, Versätze, quartiersmittiger durchgängiger Ost-West-Grünzug,
- Anbindung und **Vernetzung mit dem bestehenden Dürerring**,
- **hierarchisches** Straßen- und Wegenetz mit unterschiedlichem Ausbaustandard,
- **Parken grundstücksnah/** auf eigenen Grundstücken, öffentliche Stellplätze im Straßenraum mit versetzten Parktaschen in den Wohnstraßen.

3.3 NUTZUNGEN/ FUNKTIONEN

Vorrangig: Verknüpfen der nördlichen und westlichen vorhandenen Wohngebiete durch '**Auffüllen**' einer vernetzten Wohnsiedlungsstruktur, "**Wohnen im Grünen**",
im Bereich der Stadteinfahrt der Halleschen Straße Aufwertung durch Nutzungsmischung,
mittelfristig Aufwerten der westlichen Gebiete entlang der Halleschen Straße.

3.4 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG/ VERNETZUNG

Weiche Siedlungsvernetzung von durch Platzräume gegliederten Erschließungs- und Quartiersinnen- und Anschlussbereichen,

lockeres Siedlungsgefüge gewährleistet intern **hohe Privatgartenanteile**,

Erhalt und **Ergänzung** der Halleschen Straße als **Allee / einseitige Baumreihe**,

Markierung von Einfahrtsbereichen, Querungen/ Fußwegevernetzungen in Mündungsbereichen zur umgebenden Siedlungsstruktur durch Baumgruppen,

quartiersinterne Nord/ Süd-Grünvernetzung durch Fußwegestrukturen, **Vernetzung**,

intern **straßenbegleitende Baumstandorte**,

raumwirksame Pflanzmaßnahmen zu den Kleingarten-/ Randbereichen.

3.5 GRUNDSTÜCK (SUKZESSIVE REALISIERBARKEIT)

Durch die **Anbindung an traditionelle Erschließungen/** Übernahme der Knotenpunkte und der **darauf bezogenen neuen Quartiersgliederungen** ist eine **sukzessive und jeweils zeitlich unabhängige Realisierbarkeit** der verschiedenen Quartiere gegeben:

- **im Norden** ist das derzeitige Brachgelände der Schule **ad hoc** zu beginnen,
- **im Westen und Osten** sind die **straßenbegleitenden** Stadthäuser/ Geschossbauten als unabhängige Quartiersbausteine zu realisieren,
- ebenfalls eigenständig zu realisieren ist der **westlich verdichtete Quartiersbereich** (westlich der Paldamusstraße),
- die internen kleinteiligen Wohnquartiere lassen sich durch **sukzessive Zeilenrückbauten** (z.B. von Süd nach Nord) realisieren,
- eine abschnittsweise und **gleichwertige Beteiligung/ Inanspruchnahme** aller gebietsinternen Haus- und Grundstückseigentümer ist anzustreben und gegeben.

3.6 ENTWURFSVARIANTEN

3.6.1 HAUSTYPOLOGIE

Wohngruppen mit einem **Mix unterschiedlicher Haustypen** entstehen in den **Entwurfalternativen 1 (A1) und 2 (A2)** wie folgt:

Alternative 1 - 4 Stadthäuser/ -villen in 2- bis 3-geschossiger Bauweise

Alternative 2 - 6 Stadthäuser/ -villen in 2- bis 3-geschossiger Bauweise

Alternative 1 - 6 Geschosswohnhöfe kleingliedrig, introvertiert in 2- bis 3-geschossiger Bauweise

Alternative 2 - 0 Geschosswohnhöfe kleingliedrig, introvertiert in 2- bis 3-geschossiger Bauweise

Alternative 1 - 50 Hauseinheiten Reihen-/ Kettenhäuser in 2-geschossiger Bauweise

Alternative 2 - 85 Hauseinheiten Reihen-/ Kettenhäuser in 2-geschossiger Bauweise

Alternative 1 - 88 Einzelhäuser/ Doppelhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise

Alternative 2 - 87 Einzelhäuser/ Doppelhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise

3.6.2 GESCHOSSFLÄCHE FÜR DIENSTLEISTUNGSBEREICHE

Alternative 1

BGF ca. 2.500 m²

Alternative 2

BGF ca. 1.900 m²

4.0 VORZUGSVARIANTE

Als Vorzugsvariante wurde eine **modifizierte Konzeption der Variante A 1** der Variantendiskussion (s. 3.0) entwickelt, die als **Baukastensystem** - je nach zeitlichen, sozialen und materiellen Anforderungen - **in einzelnen, in sich abgeschlossenen Quartiersbausteinen sukzessiv umgesetzt werden kann**; sowohl die derzeit absehbaren Rückbaumöglichkeiten wurden dabei berücksichtigt, als auch die langfristige komplette Umstrukturierung des Gebiets.

Die abgestimmten Rückbaukonzepte basieren auf heutigen Fördervorgaben des Bundes und der bestehenden Altschuldenfestschreibung; Objekte, die zur wirtschaftlichen Absicherung von Altschulden bei den Wohnungsbaugesellschaften dienen, können somit im städtebaulichen Konzept vorerst nicht als kurzfristiges Verfügungspotential betrachtet werden.

Die **Quartierskonzepte** setzen sich aus jeweils unabhängig voneinander realisierbaren **Bausteinen** zusammen.

Kriterien für die Konzepte der Vorzugsvariante sind damit:

- die **zeitliche und räumliche Flexibilität**, die die Anpassung des Umstrukturierungsprozesses an die künftigen Entwicklungsrandbedingungen ermöglicht,
- die **abschnittsweise mögliche räumliche Quartiersbildung**, die sowohl jeweils eigenständige, identitätsbildende Einheiten ermöglicht, als auch eine verträgliche und harmonische Ergänzung zum jeweiligen Bestand bildet,
- die **abschnittsweise mögliche technische Umstrukturierung** des Gebiets.

Die Pläne „Entwicklungskonzeption 1“ und „Entwicklungskonzeption 2“ sind aus der Vorzugsvariante entwickelt worden. Der Plan „Entwicklungskonzeption 1“ zeigt einen Zwischenstand, während der Plan „Entwicklungskonzeption 2“ den vollständigen Umbau des Wohngebietes darstellt. Die in den nachfolgenden Kapiteln angegebenen Gebäudeeinheiten beziehen sich jeweils auf den im Plan „Entwicklungskonzeption 2“ dargestellten Zustand. Die in den Plänen dargestellten einzelnen Bausteine sind in sich abgeschlossene Entwicklungsstufen innerhalb des jeweiligen Baufeldes mit der gleichen Nummer.

4.1 SIEDLUNGS-/ RAUM- UND BAUSTRUKTUR

Aufgrund der Standortgunst ist eine **Mischung der Bauformen** vorgesehen

- Erhalt/ Stärkung der städtisch verdichteten Wohnformen als Übergang zum **Geschossbau der Kustrenaer Straße und der Halleschen Straße**,
- **Reihenhaus-/ raumwirksame Doppelhausstrukturen begleiten die rückgratbildenden Nord-Süd-Erschließungsstraßen** der Paldamusstraße und der verlegten Lucas-Cranach Straße,
- im Übergang zur Einzelhausbebauung des Dürerrings, im Innenbereich und gegebenenfalls im Übergang zur Landschaft **sind Einzelhausbebauungen** vorgesehen; zum südlichen Rand des Wohngebietes hin soll sich die Geschosshöhe reduzieren und in eine intensive Randeingrünung mit Windschutzpflanzung zu einer Maßstabsvermittlung der Siedlung beitragen.

4.1.1 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 1

Das freiwerdende ehemalige Schulgelände wird in **Ergänzung der markanten Einzelhausbebauung des Dürerrings** bebaut; großzügige Grundstücke bilden ein homogen in sich abgeschlossenes Einfamilienhausgebiet für +/-16 Einzelhäuser: **Gestaltungsvorgaben** werden hier zur Stabilisierung des ortsbildprägenden Umfeldes des Dürerrings unabdingbar in Bezug auf Dachgestaltung, Geschossigkeit, Gebäudeorientierung, (Satteldach, Baukörper traufständig zum Straßenraum, Einfriedung durch natürliche Materialien, Höhenvorgabe); dieses Quartier kann **unmittelbar und unabhängig von Rückbaumaßnahmen** umgesetzt werden; sollte die erste Zeile der südlich angrenzenden Wohnblocks bereits rückgebaut werden, ist eine Erweiterung der Bebauung auf der Südseite des neuen Erschließungsstiches möglich, das homogene Einzelhausquartier kann damit 16 Einzeleinheiten aufnehmen.

4.1.2 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 2 UND 6

Der Bereich zwischen Kustrenaer Straße und Paldamusstraße setzt den beabsichtigten Rückbau der Blockstrukturen voraus und ist in unterschiedlichen Baustufen zu realisieren;

parallel der Kustrenaer Straße wird die städtisch **raumwirksame Geschossbaustruktur** erhalten und/ oder ergänzt um Stadthäuser, die eine Geschossigkeit von 3 + D aufweisen können,

im nördlichen Bereich zwischen Gnetscher Weg und Paldamusstraße entsteht eine **interne Quartiersergänzung** durch eine Reihen-/ Doppelhausgruppe um eine neue Quartiersmitte, einen Platz;

parallel der auch künftig rückgratbildenden Paldamusstraße entstehen **raumwirksame Doppelhausgruppen** mit traufständig raumbildend geneigten Dächern,

im mittleren Bereich wird die Blockbebauung durch verdichteten Reihenhausbau ersetzt,

im südlichen Blockinnenbereich besteht **sowohl** die Möglichkeit, eine großzügige **Grünanlage** als Quartiersmitte der noch zu erhaltenden Blockstrukturen zu schaffen **als auch** ein **Reihenhausquartier** nach Rückbau der Blockränder zu ergänzen.

Im Testentwurf sind in der Endausbaustufe

2 Einzelhäuser

8 zweigeschossige Doppelhauseinheiten,

~70 zweigeschossige Reiheneinheiten und

10 dreigeschossige Stadthauseinheiten vorgeschlagen.

4.1.3 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 3

Der Bereich zwischen Hallescher Straße und nord-süd-verlaufendem Wohnweg setzt den vorgesehenen **Rückbau der Kopfbauten der Wohnblocks** und den **Ersatz der untergeordneten Garagenzeilen** voraus und ist ebenfalls in unterschiedlichen Baustufen zu realisieren,

parallel zur Halleschen Straße wird die städtisch **raumwirksame Geschossbaustruktur** erhalten und/ oder ergänzt um Stadthäuser/ raumwirksame Wohnhöfe, bis zu 12 Stadthäuser/ 96 Wohneinheiten können entsprechend des Testentwurfes ergänzt werden, Lärmschutzmaßnahmen werden durch landschaftsgestaltende (Bepflanzung, Geländemodellierung) und durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden (Gebäudetypen, Grundrissgestaltung, Lärmschutzfenster) empfohlen,

den westlichen Quartiersabschluss bilden **Doppelhausgruppen** entlang der neuen Führung der Planstraße C, hier können ca. 10 zweigeschossige Doppelhauseinheiten und 1 Einzelhaus entstehen.

4.1.4 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 4

Der südliche 'Rand'-bereich nördlich der Semmelweisstraße setzt den absehbar geplanten **Rückbau der südlichen Wohnblockzeile** voraus und ist in verschiedenen Szenarien zu entwickeln:

Die Fläche kann als Wohnbaufläche ganz oder vorübergehend eingezogen werden und als **grüner Rand** einer Grünfläche weichen; bei einer eventuellen späteren Wohnflächennachfrage kann diese Fläche wieder herangezogen werden;

unter Anbindung an die Semmelweisstraße ist ein **raumwirksam gegliedertes und verdichtetes Wohngebiet** in einer Mischung von Einzel- und Doppelhäusern **zum attraktiven Rand** denkbar, hier können in zweigeschossiger Bauweise im östlichen Anschlussbereich zu Baustein 2 ca. 18 Einzel- und 6 Doppelhauseinheiten entstehen;

gewählt ist die **lockere Übergangsbauung** zum grünen Kleingartengebiet an der Semmelweisstraße durch **vom Bestand unabhängig** erschlossenen **Wohngruppen**, die durch kleine Wohnstiche von der Semmelweisstraße erschlossen werden. Hier können 3 Wohnhöfe entstehen.

4.1.5 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 5

Der Mittelbereich des Wohngebiets - kurzfristig bestehen keine Rückbauabsichten - ist **in einer langfristigen Variante zu einem attraktiven Einzelhausgebiet** rückbaufähig und in das Gesamtkonzept harmonisch integriert.

Zusätzlich und räumlich ergänzend zu den umgebenden Strukturveränderungen können hier 38 Einzel- und 8 Doppelhäuser zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnen im Grünen entstehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine frühzeitige Integration des Bausteins 5 in das Gesamtkonzept wünschenswert.

4.2 VERKEHR/ ERSCHLIEßUNG/ VERNETZUNG

Die **Haupterschließung** erfolgt im Bestand durch die Anbindung an die **Kustre-naer Straße und Hallesche Straße**, Kreuzungen und Einmündungen in das Wohngebiet sollen raumwirksam (Baumtore) und durch Elemente zur Reduzierung der Geschwindigkeit (Belagswechsel, Einengungen) markiert werden.

Die **interne Erschließung** des Gebiets **bleibt als Rückgrat** weitgehend erhalten und wird modifiziert und **sukzessive** am Bestand orientiert ausgebaut.

- Der **westliche Bereich der Semmelweisstraße** in Verbindung mit der Nord-Süd verlaufenden **Paldamusstraße** im Übergang zum Dürerring,
- der **östliche Bereich der Lucas-Cranach-Straße** mit einem modifizierten Nord-Süd-Verlauf

werden dabei für alle Siedlungsbausteine als Rückgrat erhalten und ausgebaut;

bestandsorientiert erhalten/ ausgebaut werden die untergeordneten internen Quartierserschließungen westlich der Paldamusstraße, die derzeit ost-west-verlaufenden Wohnwege werden bei Strukturveränderungen sukzessive verlegt und ausgebaut,

als Übergang zum Grünzug bleibt die **Randerschließung Semmelweisstraße** erhalten und wird in jedem Fall durch gliedernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen zur untergeordneten Wohnstraße und Randerschließung ausgebaut,

öffentliche **Parkplätze** im Straßenraum einseitig unter Bäumen, bzw. in den Mehrzweckflächen der Sackgassen, Stellplätze vorwiegend auf privatem Grundstück, private **Stellplätze** sind auf dem Grundstück, Garagenhof/ Parkhaus/ Halbtiefgarage im Geschosswohnungsbau westlich der Halleschen Straße.

Bei der Bemessung der Straßenbreiten ist das dreiachsige Müllfahrzeug zugrunde zu legen.

4.2.1 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 1

Die **Erschließung** erfolgt im ersten Baustein ausschließlich über einen neuen Wohnstich - ausgehend von der räumlich zu entzerrenden Verbindung Dürerring/ Paldamusstraße;

in einer langfristigen Ausbaustufe wird die Planstraße A zu einer Wohnstraße verlängert und mit dem östlichen Bereich der Lucas-Cranach-Straße kurzgeschlossen.

Stellplätze liegen auf privaten Grundstücken, **Parkplätze** im Straßenraum.

4.2.2 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 2 UND 6

Die **Erschließung** erfolgt über die umgebenden Straßenräume, die interne Erschließung im Bereich zwischen Kustrenaer Straße und Paldamusstraße behält Bestand, die Wohnstraßen werden je nach Baustufe lediglich ergänzt und intern kurzgeschlossen,

Stellplätze liegen vorwiegend auf den jeweiligen Grundstücken und in kleinen quartiersmittigen Plätzen, die auch das **Parken** und Wenden ermöglichen.

4.2.3 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 3

Die **Erschließung** erfolgt über die umgebenden Straßenräume der Halleschen Landstraße, der Lucas-Cranach-Straße und der Semmelweisstraße; der nord-süd verlaufende Wohnweg wird verlegt und zur Schleife mit versetzter Straßenführung ausgebaut,

Park- und Stellplätze liegen im Bereich der Stadthausbebauung in integrierten Halbtiefgaragen, die auch als 'Filter' zum Straßenraum dienen können, sowie im erweiterten Straßenraum der Semmelweisstraße; im Bereich der Doppelhausbebauungen sind Parkplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

4.2.4 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 4

Die **Erschließung** erfolgt über die umgebenden Straßenräume der Semmelweisstraße, die als Wohnstraße ausgebaut wird; die Semmelweisstraße wird in jedem Fall als attraktive Randstraße ausgebaut und mit versetztem Fahrbahnverlauf zur Verkehrsberuhigung gegliedert.

Stellplätze und Garagen liegen auf den privaten Grundstücken, **Parkplätze** einseitig in den Straßenräumen.

4.2.5 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 5

Die **Erschließung** erfolgt über die umgebenden Straßenräume, die interne Erschließung erfolgt durch die Verlegung der Lucas-Cranach-Straße und die Planstraße D;

Stellplätze und Garagen liegen auf privaten Grundstücken, **Parkplätze** im Straßenraum.

4.3 NUTZUNGEN/ FUNKTIONEN

Vorwiegend WA-Gebiet. Für den gesamten vorhandenen Siedlungsbereich ist eine **Verbesserung der Versorgung** für den täglichen Bedarf durch die zentrale Lage des Wohngebietes und die bestehende Versorgung in den Randbereichen nicht erforderlich. Das Einkaufsumfeld und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sollten jedoch verbessert und aufgewertet werden.

4.3.1 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 1

Ein reines Einfamilienhausgebiet mit hohem privatem Grundstücksanteil entsteht; Gemeinschaftsanlagen beschränken sich auf quartiersinterne Straßenaufweitungen/ Wendehammer.

4.3.2 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 2 UND 6

Die Straßenrandbebauung der Kustrenaer Straße kann städtisch hochwertige Nutzungen aufnehmen, die z.B. mit der Klinikanlage des Krankenhauses/ mit der DRK-Verwaltung korrespondieren (hochwertige Appartementbebauung, Ärztehaus, Altenwohnen); die bestehenden Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Kindergarten) sind im Umfeld aufzuwerten.

4.3.3 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 3

Die Straßenrandbebauung der Halleschen Straße kann städtisch hochwertige Nutzungen aufnehmen (Seniorenwohnanlage), die mit der zentralen städtischen Lage und dem attraktiven Grünbezug korrespondieren. Die Bebauung ist schallgedämmt auszubilden.

4.3.4 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 4

Ein reines kleinteiliges Wohngebiet mit hohem privatem Grundstücksanteil entsteht; Gemeinschaftsanlagen beschränken sich auf quartiersinterne Straßenaufweitungen/ Wendeanlagen/ Quartiersplätze/ Wohnwege.

4.3.5 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 5

Ein reines kleinteiliges Wohngebiet mit hohem privatem Grundstücksanteil entsteht; Gemeinschaftsanlagen beschränken sich auf quartiersinterne Straßenaufweitungen/ Wendeanlagen/ Quartiersplätze/ Wohnwege.

4.4 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG/ VERNETZUNG

Durch Einfamilienhausbebauung bzw. tiefe Reihenhausgrundstücke soll eine intensive Eingrünung des Wohngebietes erfolgen, diese Eingrünung soll gleichzeitig die Funktion eines Windschutzes übernehmen; interne straßenbegleitende Baumstandorte und baumbestandene Plätze sollen zur Durchgrünung des Wohngebietes beitragen, ebenso erfolgt durch das lockere Siedlungsgefüge eine Vernetzung mit den siedlungsumgebenden Grünbereichen.

4.4.1 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 1

Ein lockeres Siedlungsgefüge gewährleistet intern hohe Privatgartenanteile. Die als zu erhalten identifizierten Einzelbaumstandorte und die nördlich gebietsbegrenzenden Gehölze sind zu erhalten und in die Gartengestaltungen zu integrieren.

4.4.2 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 2 UND 6

Im nördlichen Quartiersbereich gewährleisten private **Gartenanteile** ein gesundes Wohnklima. **Einzelbäume** gliedern und markieren den öffentlichen Raum.

Im Mittelbereich des Quartiers erfolgt eine Betonung der **grünen Mitte** um die Paldamusstraße durch straßenbegleitende Baumstandorte; bei Erhalt der Einzelhandelsnutzung trägt eine Parkplatzbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Im südlichen Bereich wird die **Baumreihe** entlang der Kustrenaer Straße erhalten und ergänzt, die Betonung der **grünen Mitte** an der Paldamusstraße wird - je nach Bausteinauswahl - ausgeweitet zur kleinen gebietsinternen **Grünanlage**, die Entscheidung zum aufgelockerten Blockinnenbereich der verbleibenden Wohnblöcke erfordert eine dauerhaft zu unterhaltende hochwertige Begrünung im Innenbereich.

4.4.3 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 3

Die **Baumreihe** entlang der Halleschen Straße wird erhalten und ergänzt,

die Stadthausbereiche erfahren eine **intensive raumwirksame Begrünung der Blockinnenbereiche**, die Straßenräume werden durch Einzelbäume gegliedert, die **Privatgartenanteile** gewährleisten eine intensive Durchgrünung.

4.4.4 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 4

Die Siedlungsvernetzung soll - unabhängig von der Wahl der Bausteine - in jedem Fall die Vernetzung mit der randbildenden intensiv durchgrüneten Kleingartenanlage gewährleisten;

die Semmelweisstraße wird - für den Durchgangsverkehr erschwert - ausgebaut.

4.4.5 QUARTIERSKONZEPT BAUFELD 5

Ein lockeres Siedlungsgefüge gewährleistet intern hohe Privatgartenanteile.

5.0 HINWEISE ZUR UMSETZUNG

5.1 BODENORDNUNG

Aufgrund der relativ geringen Zahl an Grundstückseigentümern innerhalb des Wohngebiets ist es möglich, das Bebauungskonzept ausschließlich durch Teilung und Verschmelzung von Flurstücken zu verwirklichen. Förmliche Verfahren zur Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Für die Teilung von Grundstücken ist in Sachsen-Anhalt keine Genehmigung erforderlich.

5.2 AUSGLEICH VON EINGRIFFEN

Nach § 19 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die §§ 18 bis 20 BNatSchG nicht anzuwenden. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Falls einzelne Quartierskonzepte auf der Grundlage des § 34 BauGB verwirklicht werden, ist somit grundsätzlich kein Ausgleich von Eingriffen erforderlich, da auf Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Werden zur Umsetzung einzelner Quartierskonzepte Bebauungspläne aufgestellt, ist die Eingriffsregelung dann anzuwenden, wenn aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans sind regelmäßig immer dann Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, wenn der Bebauungsplan grundlegend neue oder erweiterte Bebauungsrechte schafft.

Wegen der bereits vorhandenen hohen Bebauungsdichte in diesem Wohngebiet wäre dies in der Regel nicht der Fall, so dass auch bei einer Umsetzung des Rahmenplans über einen Bebauungsplan oder mehrere Bebauungspläne voraussichtlich kein Ausgleich von Eingriffen erforderlich wäre.

Eine Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist deshalb auch überschlägig nicht erforderlich und wird nicht vorgenommen.

5.3 ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION

Die Erschließungskonzeption ist so aufgebaut, dass sie in weitgehend unterschiedlicher Reihenfolge abschnittsweise umgesetzt werden kann. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt wie bisher über die Hallesche Straße, die Kustrener Straße und die Semmelweisstraße. Die Paldamusstraße soll zur Semmelweisstraße verschwenkt werden und im rechten Winkel auf die Semmelweisstraße treffen. Die bisher in etwa parallel zur Halleschen Straße verlaufende Straße westlich der Sammelgaragen soll so verlegt werden, dass sie gradlinig im rechten Winkel auf die Semmelweisstraße führt. Die bisher nur weitgehend parallel zur Semmelweisstraße verlaufenden Straßen (Erich-Besser-Straße, Moldenhauerstraße, Lucas-Cranach-Straße) sollen künftig durchgängig parallel zur Semmelweisstraße geführt werden.

Die Entwässerung des Wohngebiets erfolgt bisher im Mischsystem, das nach Aussage des zuständigen Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ beibehalten werden soll. Soweit möglich sollen die vorhandenen Mischwasserkanäle erhalten werden.

Für die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser und somit auch mit Löschwasser sowie mit Elektroenergie sind Leitungen entsprechender Dimension weitgehend neu zu verlegen, da sich die Leitungen hauptsächlich innerhalb der mehrgeschossigen Wohngebäude befinden. Die Trinkwasserleitungen sollen soweit möglich als Ringleitungen geführt werden. Zur Löschwasserentnahme werden Unterflurhydranten im Trinkwasserleitungsnetz angeordnet.

Die Wohngebäude im Gebiet werden bisher mit Fernwärme versorgt. Da auch diese Leitungen hauptsächlich innerhalb der mehrgeschossigen Wohngebäude liegen, ist zur Wärmeversorgung die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Der Neuaufbau der Wärmeversorgung kann grundsätzlich sowohl mit Fernwärme als auch mit Gas erfolgen. Falls die Gebäude im Gebiet künftig mit Gas statt mit Fernwärme versorgt werden sollen, ist der Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärmeversorgung gemäß „Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Bernburg (Saale)“ zu beachten.

5.4 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten beinhalten die Kosten für die Neuverlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der erforderlichen Armaturen (Hydranten, Schieber etc.) und die Kosten für den Straßenausbau mit dem Straßenbegleitgrün sowie die Kosten für die notwendigen Hausanschlüsse.

Kosten für die evtl. Neuverlegung der Mischwasserkanalisation werden nicht angegeben, da nach Aussage des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ der Zustand und die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle so sind, dass sie weiter genutzt werden können. Kosten werden durch die Umverlegung von einzelnen Kanalabschnitten entstehen, die jedoch vorab nicht hinreichend genau ermittelt werden können. Die Kosten für Hausanschlüsse sind gemäß Satzung des Wasserzweckverbandes von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.

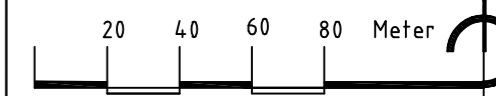
Ebenso werden die Kosten für die dargestellte öffentliche Grünvernetzung erfasst. Grundlage hierfür sind die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Kostenerstattungssatzung der Stadt Bernburg (Saale).

Die Kosten für die Verlegung von Leitungen und Kabeln für die Elektroenergieversorgung und Telekommunikationseinrichtungen einschließlich deren Hausanschlüsse sowie für die Gasversorgung bzw. die Fernwärmeversorgung werden nicht mit erfasst, da diese Kosten in der Regel zunächst von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen und den Grundstückseigentümern direkt in Rechnung gestellt werden.

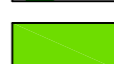
Die ermittelten Preise sind Netto-Baukosten und beinhalten keine Nebenkosten, wie Kosten für evtl. notwendigen Grunderwerb, Entschädigungen, Vermessung und Gutachten sowie Planungskosten.

	Überschlägig ermittelte Erschließungskosten	Netto €
1.	Trinkwasserleitung	~180.000
2.	Straßenbau einschließlich Straßenbegleitgrün und Straßenbeleuchtung	~1.400.000
3.	Öffentliche Grünvernetzung	~25.000
	Gesamt	~1.605.000

RAHMENPLAN WOHNGEBIET SÜD-WEST STADT BERNBURG (SAALE)

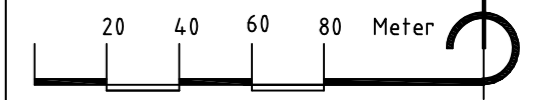


ENTWICKLUNGSKONZEPTION 1


-  BESTANDSBEBAUUNG
-  EINZEL-/DOPPELHAUS
-  REIHENHAUS
-  GESCHOSSWOBAU, Sanierung
-  STADTHAUS/ GESCHOSSWOBAU
-  GARAGEN/ STELLPLATZ/ HTGA
-  STRASSE Bestand/ Planung
-  PARZELLIERUNG, Vorschlag
-  WEGEVERBINDUNG
-  ÖFFENTLICHE GRÜNVERNETZUNG
-  BÄUME/ ALLEE Bestand/ Planung
-  PRIVATES GRÜN
-  KISPI
-  BAUFELDBABGRENZUNG



RAHMENPLAN WOHNGEBIET SÜD-WEST STADT BERNBURG (SAALE)



ENTWICKLUNGSKONZEPTION 2

-  BESTANDSBEBAUUNG
-  EINZEL-/DOPPELHAUS
-  REIHENHAUS
-  GESCHOSSWOBAU, Sanierung
-  STADTHAUS/ GESCHOSSWOBAU
-  GARAGEN/ STELLPLATZ/ HTGA
-  STRASSE Bestand/ Planung
-  PARZELLIERUNG, Vorschlag
-  WEGEVERBINDUNG
-  ÖFFENTLICHE GRÜNVERNETZUNG
-  BÄUME/ ALLEE Bestand/ Planung
-  PRIVATES GRÜN
-  KISPI
-  BAUFELDBEGRENZUNG

PROJEKTGEMEINSCHAFT
ARGE PAS
BAUMEISTER

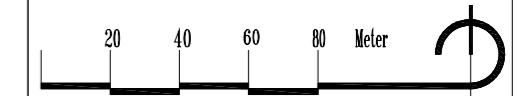
BLIESENER - HEHN - BLIESENER
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 Friedrichstraße 14 - 06406 Bernburg
 TELEFON 034717319575 FAX 319577

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO GmbH BERNBURG
 BERATENDE INGENIEURE/ STADTPLANER
 Steinstraße 31 - 06406 Bernburg
 TELEFON 034717319556 FAX 319585

10/2004
 1:2000



RAHMENPLAN
 "Wohngebiet Süd-West"
 STADT BERNBURG (SAALE)



- EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
- BERNBURGER WOHNSTÄTTEN
 - DEUTSCHES ROTES KREUZ
 - LANDKREIS BERNBURG
 - PRIVAT
 - PRIVAT (EHMALIGE KAUFHALLE)
 - SEPARATIONSINTERESSENTEN
 - STADT BERNBURG (SAALE)
 - STADTWERKE BERNBURG
 - TREUHANDLIEGENSCHAFTSGESSELLSCHAFT
 - WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT BERNBURG

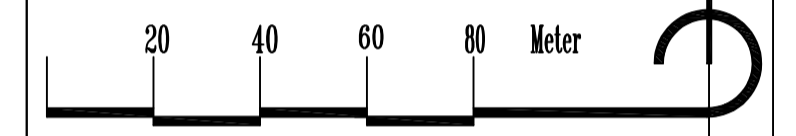
Stand: 05.12.2003

PROJEKTGEMEINSCHAFT BLIESENER - HEHN - BLIESENER FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER Friedrichstraße 14 - 06406 Bernburg	10/2004
INGENIEURBURO BAUMEISTER GMBH BERNBURG BERATENDE INGENIEURE / STADTPLANER Stemstraße 31 - 06406 Bernburg	1.2000



RAHMENPLAN "Wohngebiet Süd-West"

STADT BERNBURG (SAALE)



BIOTOPTYPEN

- KB BRACHFLÄCHE
- OA VERSIEGELTE/ ÜBERBAUTE FLÄCHE (GEBÄUDEFLÄCHE)
- OA VERSIEGELTE/ ÜBERBAUTE FLÄCHE (VERKEHRSFLÄCHE)
- OW FLÄCHE MIT WASSERGEBUNDENER BEFESTIGUNG
- ZA BAUMREIHE
- PK HAUSGARTEN
- PK GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
- PV VERKEHRSGRÜN
- ZU ERHALTENER BAUM
- ÜBERLAGERUNG VON BIOTOPTYPEN