

Bebauungsplan „ Charlottenlust“

BEGRÜNDUNG

STADT WERNIGERODE
BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK CHARLOTTENLUST"
TEILBEREICH I
BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage
2. Geltungsbereich
3. Vorgaben übergeordneter Planungen
4. Städtebauliche Situation
5. Veranlassung und Ziel der Planung
6. Festsetzungen
 - 6.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.2 Verkehrserschließung
 - 6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung
7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
8. Durchführung
9. Auswirkungen
10. Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B). Der Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen und städtebaulichen Gestaltungsabsichten.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 2093), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) sowie des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I, S. 929) aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Teilbereich I umfaßt ein etwa 8,0 ha großes Gebiet. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Planstraße A (Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilbereich II).
- Im Osten durch die Planstraße A.
- Im Süden vom Wohngebiet Harzblick I und der Ergänzung zum B-Plan Wohngebiet Harzblick I, letzterer befindet sich in Aufstellung.
- Im Westen von Kleingärten.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Landtag Sachsen-Anhalt hat am 09. April 1992 das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt beschlossen (GVBl. LSA Nr. 22/92 v. 05.06.92).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen für den Kreis Wernigerode keine verbindlichen raumordnerischen Grundlagen vor.

In den Landes-, Regional- und Kreisentwicklungsprogrammen wird Wernigerode als Mittelzentrum, sowie als Vorranggebiet für Erholung eingestuft.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dort als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

In der Stellungnahme des geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zum Flächennutzungsplan vom 03.09.91 werden dem Gelände "Wohnpark Charlottenlust" sehr gute Gründungsbedingungen bescheinigt. Diese lassen nur geringe und gleichmäßige Setzungen erwarten. Der Boden besteht aus bindigem Lockergestein, das als frostunempfindlich und wasserdurchlässig gilt.

4. Städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich in städtischem Eigentum. Gemäß des "Planes der Flächennutzung" vom Mai 1989, der z.Zt. noch Gültigkeit hat, ist die Fläche des Bebauungsplanes "Wohnpark Charlottenlust" als Wohn- und Mischgebiet anzusehen.

Über das gesamte Plangebiet führt von Nord nach Süd in einem Abstand von 25 Metern vom Veckenstädter Weg eine 110 KV Hochspannungsleitung der EMAG.

Im Süden schließt sich das B-Plan-Gebiet Harzblick I mit zwei viergeschossigen Appartementhäusern sowie großzügig angelegte Grünflächen mit Kinderspielplätzen und Sportanlagen an das Plangebiet an. Im Anschluß daran befindet sich die fünf bis sechs-geschossige Siedlung Harzblick mit ca. 5000 Bewohnerinnen und Bewohnern. Es fehlen hier sowohl Einrichtungen für den täglichen Bedarf, als auch ausreichende Grünflächen zur Erholung.

Dieses Defizit an zusammenhängender Grünfläche wurde versucht im B-Plan 'Harzblick Ergänzung' auszugleichen.

Westlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten und eine Gaststätte. Nördlich der Kleingärten wird ein Sondergebiet Bildung mit einem Berufsschulkomplex, einer Grundschule, Behinderertenwerkstatt, ein Berufsschulbildungszentrum und beschützende Werkstätten entstehen.

Nördlich des Gebietes befinden sich landschaftlich genutzte Flächen, die im Bebauungsplan, Teilbereich II überplant werden.

Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind Feuchtwiesen, die im Flächennutzungsplan-Entwurf als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" ausgewiesen sind.

Die den Plangeltungsbereich umgebenden Wege sind derzeit unbefestigt und dienen der Land- und Forstwirtschaft bzw. erschließen den "Lustberg".

5. Veranlassung und Ziel der Planung

Nach § 9 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch den Bebauungsplan kann sichergestellt werden, daß die Bebauung den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sowie der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung der Stadt Wernigerode entspricht. Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Insgesamt soll eine geordnete, städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt erreicht, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und weiterentwickelt werden. Wesentliche Leitgedanken sind dabei:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- orts- und landschaftsgerechte Entwicklung der Stadt

- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- Unterstützung der Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung der Bevölkerung
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept geht von einem Haupterschließungssystem (eine Querspange von Ost nach West) aus sowie von zusammenhängenden Bauflächen, die durch befahrbare Wohnwege erschlossen werden. Die gesamteverkehrliche Erschließung ist auf Verkehrsberuhigung ausgelegt.

Der Leitgedanke für das neue Wohngebiet ist das familien- und kinderfreundliche Wohnen. Wohnwege und Wohnhöfe als strukturbildendes Merkmal bieten für den überwiegenden Teil der Wohnhäuser ein überschaubares Wohnumfeld und für Kinder ideale Spielmöglichkeiten. Der Wohnpark Charlottenlust ist ein Angebot - besonders für Familien mit Kindern - stadtnah und trotzdem im Grünen zu wohnen.

Ein weiteres Planungsziel liegt in der Ausbildung verkehrsberuhigter Wohnwege, so daß eine besondere Aufenthaltsqualität entsteht. Diese können, bei benutzerfreundlicher Gestaltung, zur Förderung der nachbarschaftlichen Kontakte beitragen.

Einen weiteren kennzeichnenden und strukturbildenden Bestand der Planung ist das Grün- und Freiflächensystem. Die zentrale Grünfläche im Teilbereich I, ist durch die Platzfläche mit der Grünfläche im Teilbereich II verbunden. Weitere, kleinräumige Grünbereiche dienen der Aufnahme der vom Kfz-Verkehr weitgehend unabhängigen Fuß- und Radwege.

Wegen der baulichen Nachbarschaft zum bestehenden Geschoßwohnungsbau im südlich angrenzenden Bereich des Plangebietes, soll im Teilbereich I eine kleinteilige Verdichtung mit bis zu max. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und viergeschossigen Stadthäusern entstehen.

Sie stellt einerseits einen Übergang von der Wohnbebauung Harzblick I. zum Wohnpark Charlottenlust Teilbereich II dar, andererseits steht sie durch ihre bauliche Struktur in einem bewußten Gegensatz zur üblichen Plattenbauweise der 80er Jahre.

Die Neubebauung soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen diese Integration der Neubebauung fördern.

6. Festsetzungen

6.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Im Plangeltungsbereich Teilbereich I, wird die Art der Nutzung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Dadurch soll dem Bedürfnis nach einem möglichst ungestörten Wohnen Rechnung getragen werden, da reine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten sollen.

In den WR-Gebieten ist zwei- bis dreigeschossiger, an städtebaulich markanten Punkten viergeschossiger Wohnungsbau in offener Bauweise vorgesehen.

Um eine einheitliche Struktur entlang der Haupterschließung zu sichern, wurde die Zahl der Vollgeschoße und die Firstrichtung festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschoße im Bereich der Wohnstraße wird die Anbindung an den Straßenbereich verstärken und die Platzsituation aufwerten.

Im Plangeltungsbereich des Teilbereiches I ist aus städtebaulichen Gründen die Errichtung von geschlossenen Garagen ausgeschlossen. Garagen lassen sich aufgrund ihrer baulichen Geschlossenheit nicht mit der ohnehin großen Verdichtung im den Teilbereich I vereinbaren.

Carports, überdachte Stellplätze, oder nicht überdachte Stellplätze integrieren sich aufgrund ihrer Transparenz und Begrüpfungsmöglichkeit besser in den Freiraum.

6.2. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt zum einen durch die Planstraße A des Bebauungsplanes Teilbereich I, die über den Veckenstädter Weg das Plangebiet mit der Stadtmitte verbindet, zum anderen wird im Osten eine Verbindung zur B 244 entstehen, die in der Zukunft zur geplanten Umgehungsstraße B 6 im Norden von Wernigerode führt.

Die Wohngebiete Harzblick I und II werden direkt an das Plangebiet angeschlossen, damit Versorgungseinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen von den Bewohnerinnen und Bewohner beider Wohngebiete mit genutzt werden können.

Die Anbindung der Wohngebiete erfolgt über Straßen, die zur Unterstützung des Charakters des reinen Wohngebietes als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgebaut werden sollen.

Dies sind die Planstraßen I-K. Dabei soll dem Fußgängerverkehr und der nicht verkehrlichen Nutzung Vorrang vor dem Kraftfahrzeugverkehr gewährt werden.

Die Wohnwege weiten sich zu Plätzen auf, diese Wohnhöfe bieten den Bewohnern besondere Wohnumfeldqualitäten und Identifikationsmöglichkeiten.

Um den Flächenverbrauch für Stellplätze und Zufahrten sowie die Versiegelung der Flächen zu minimieren, sind Stellplätze und Carports im Teilbereich I nur auf den dafür ausgewiesenen Gemeinschaftsstellflächen (GST) zulässig.

Im Teilbereich I ist eine Grundstücksgröße von mindestens 800 qm vorgeschrieben. Diese Maßnahme soll eine Gliederung in wirtschaftlich und räumlich sinnvolle Einheiten sichern und die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern als Miet- und Eigentumswohnungen fördern.

Die Planstraße A des Bebauungsplanes Teilbereich I ist durch ihre Funktion als Sammelstraße städtebaulich in besonderer Weise zu behandeln. Die Einhaltung der Straßenflucht wird durch die Vorgabe der Firstrichtung unterstützt. Durch unterschiedliche Höhenentwicklungen der Geschossbauten werden Torsituationen und Endpunkte der Bebauung markiert.

6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung

Zur Unterstützung der städtebaulichen Konzeption und der Einbindung in die Landschaft sind die Verkehrsflächen, sowie die Spielplätze durch landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze einzugrünen und zu gestalten. Dabei sollten Bäume von mindestens 4,0 m Höhe und 25 cm Umfang, sowie Sträucher von mindestens 80 cm Höhe gewählt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und falls erforderlich zu erneuern.

Für die Begrünung, im öffentlichen als auch im privaten Bereich, werden die im Anhang aufgeführten Laubgehölze empfohlen.

Die Flächen entlang des Veckenstädter Weges, die von der Bebauung freizuhalten sind (110 kV-Leitung eignen sich für öffentliche Stellplätze und eine breite Begrünung entlang des Straßenraumes.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Neubauf Flächen sind an das Wasserversorgungsnetz, das Abwassernetz, das Stromversorgungs- und Fernmeldenetz anzuschließen. Die Gebäudeheizung erfolgt über Fernwärme.

Die Standorte für Müllgefäße sind durch sorgfältige Gestaltung, Begrünung und bauliche Ausführung in das Wohngebiet zu integrieren. Für organische Abfälle wird die individuelle Kompostierung empfohlen. Dabei sind Nachteile im Ortsbild und Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind mit den jeweiligen Trägern abzustimmen.

Die genaue Lage der unterirdischen Gasleitung ist den detaillierten Unternehmen des Versorgungsträgers zu entnehmen.

8. Durchführung

Die Umsetzung der Planung ist gesichert, da sich die unbebauten Flächen im Besitz der Stadt Wernigerode befinden. Eine Umlegung nach § 45 (1) BauGB ist nicht erforderlich.

Damit die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen sich mit ihrem neuen Quartier identifizieren können, soll durch eine sorgfältige Gestaltung der Gebäude und der Freiräume ein eigenständiges Milieu geschaffen werden. Gestaltungsvorgaben und evtl. Bauträgerwettgewerbe zur architektonischen Gestaltung sollten dafür sorgen, daß Häuser und das Wohnumfeld auch im Detail Qualität erhalten.

9. Auswirkungen

Aus vorgenannten Ausführungen kann davon ausgegangen werden, daß durch den Bebauungsplan "Wohnpark Charlottenlust" Teilbereich I eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes weitestgehend vermieden wird.

Das Gelände hat in seinem derzeitigen Zustand einen vergleichsweise geringen ökologischen Wert.

Mit Emissionen oder Störungen aus dem Plangebiet ist aufgrund der Festsetzung als reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Erschließung nicht zu rechnen.

10. Kosten und Finanzierung

Aus der Realisierung des Bebauungsplanes (Teilbereich I) entstehen folgende Kosten:

a) Ausbau der Planstraße A G K	DM
b)	DM
c)	DM
d)	DM
e)	DM
f) Verlegen des Schmutzwasserkanals	DM
g) Verlegen des Regenwasserkanals	DM
h) Bau der Lärmschutzanlage	DM
j) Herstellen der Grünfläche/Park	<u>DM</u>
	DM
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten von
DM
Hiervon werden DM auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der Restbetrag von
DM
wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, PlanzV in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungssamt Wernigerode.

Hamburg, den 14. April 1993

Kiefaber
(Planverfasser) Mannfrahs

Beschlossen auf der Stadtverordnetenversammlung vom

Rat der Stadt Wernigerode

.....
(Bürgermeister)

Stadt Wernigerode, Sachsen-Anhalt
Bebauungsplan "Wohnpark Charlottenlust"
Begründung

Anlage 1

DIESE PFLANZEN SIND GEEIGNET!

1. Einheimische Baumarten

Großkronige Bäume: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Populus alba* (Silberpappel), *Populus tremula* (Espe), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Steileiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus carpinifolia*, (Feldulme).
Sämtliche vorgenannten Bäume sind auch für Parkplatzbepflanzungen geeignet.

Kleinkronige Bäume: *Betula pendula* (Sandbirke), *Acer campestre* (Feldahorn), *Prunus avium*, (Vogelkirsche), *Prunus padus* (frühe Traubenkirsche), *Prunus serotina* (späte Traubenkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus atra* (Mehlbeere), *Sorbus torminalis* (Eisbeere).

2. Wildgehölze, ca. 1-5 m Höhe, besonders geeignete Nahrungspflanzen für Bienen, Käfer, Vögel, Schmetterlinge, Fliegen, Kleinsäuger.

Cornus mas (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Waldhasel), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Genista sagittalis* (Flügelginster), *Genista tinctoria* (Färbenginster), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Lonicera caerulea* (Blaue Heckenkirsche), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Malus silvestris* (Wildapfel), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Ribes alpinum* (Alpenjohannesbeere), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rosa spinosissima* (Bibernellrose), *Rubus fruticosus* (Wilde Brombeere), *Salix caprea* (Salweide), *Salix aurita* (Ohrweide), *Salix elaeagnos* (Lavendelweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Roter Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schnellball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schnellball), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Spiraea arguta* (Schneespiere).

3. Heckenpflanzen

Beberis vulgaris (Berberitze), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder).

4. Wandbegrünung

Kletterpflanzen- ohne Rankhilfe: *Hedera helix* (Efeu), *Hedera helix* "Hibernica" (Irländischer Efeu), *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii" (Wilder Wein), *Parthenocissus quinquefolia* (Jungfernebe), *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie)

mit Rankhilfe: *Actinidia arguta* (Strahlengriffel), *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde), *Celastrus orbiculatus* (Baumwürger), *Clematis alpina* (Alpenwaldrebe), *Clematis montana rubens* (Anemonenwaldrebe), *Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), *Polygonum auberti* (Knöterich), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelieber), *Lonicera heckrottii* (Feuergeißblatt), *Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt), *Lonicera teilmanniana* (Goldgeißblatt), *Wisteria sinensis* (Blauregen).

5. Dachbegrünung

Intensive Dachbegrünung: Stauden, Sträucher, Bäume

Extensive Dachbegrünung: Gräser, Stauden, Sukkulente (Sedum-Arten, Saxifraga-Arten)

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan
'Charlottenlust' Teilbereich II

1. Lage, Flächengrösse

Der Teilbereich II des Bebauungsplans 'Charlottenlust' schliesst sich nördlich an Teilbereich I an. Die Teilbereichsgrenze bildet der nördliche Strassenrand der in Ost-West-Richtung verlaufenden neuen Haupterschliessungsstrasse.

Im Osten grenzt das Gelände an Feuchtwiesen, im Norden an die landwirtschaftlichen Flächen unterhalb des Lustberges. Der Grünzug nach FNP am nördlichen Ortsrand gehört zum Geltungsbereich.

Im Westen verläuft entlang des Plangebietes eine Hochspannungstrasse und der Feldweg Richtung Lustberg. In den nächsten Jahren soll hier im Anschluss an das Wohngebiet das Fachhochschulgelände und andere Bildungseinrichtungen entstehen.

Der Teilbereich II (Euro Bau 1994) umfasst einschliesslich der Hochspannungstrasse und des Grünzuges am Nordrand des Wohngebietes rund 19 ha.

2. Baugebietsausweisung, bisherige Planungen

Der Bebauungsplan 'Charlottenlust' wird auf Basis des Flächennutzungsplans Wernigerode aufgestellt, der das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

Der B-Plan wurde für den gesamten Geltungsbereich in der Analyse- und Vorentwurfsphase durch die Ingenieurfirma Haas Consult bearbeitet. Dabei wurde die generelle Konzeption der Bebauung (z.B. Flächengliederung, Mass der Nutzung) festgelegt.

Die Splittung des Geltungsbereichs in die Teilbereiche I und II für die Bearbeitung des endgültigen Entwurfs wurde vorgenommen, da im November 1992 die Euro Bau GmbH die Organisation der Bebauung von Teilbereich II übernahm.

Die Stadt beauftragte Gruppen for by- og landskabsplanlægning (Gruppe für Stadt- und Landschaftsplanung) mit der weiteren Bearbeitung des Teilbereichs II, da das Planungsbüro bereits an mehreren Euro Bau-Gebieten als Planer beteiligt war.

3. Zweck und Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan 'Charlottenlust' Teilbereich II soll die geordnete städtebauliche Erweiterung der Wohngebietsflächen im Norden Wernigerodes gewährleistet und neues Baurecht auf Grundlage des BauGB und der BauNVO geschaffen werden.

Teilbereich II wird in Hinblick auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung geplant. Ebenso soll auf den Zusammenhang mit Teilbereich I (überwiegende Blockbauung) geachtet werden. Teilbereich II bildet den nördlichen Abschnitt der Wohnbauung, die sich vom Harzblick bis zum Ortsrand in Dichte und Höhe abstuft.

Durch den B-Plan sollen neben der Schaffung von Baugrund auch öffentliche Interessen wie die Sicherung von Erholungs-Freiflächen und ökologische Belange (Wasserschutz, Lebensräume für Pflanze und Tier etc.) ausreichend berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan ist im Einzelnen beabsichtigt:

- die Schaffung von neuem Baurecht für ca. 250 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie Reihenhäusern
- die Bereitstellung flexibler Grundstücksgrößen und -zuschnitte, die wahlweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können
- die Erschließung der Wohnbauung vornehmlich über verkehrsberuhigte Bereiche
- die Festsetzung der Flächen für Sport- und Kinderspielplätze
- die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Gemeinschaftshaus
- die Festlegung von gliedernden Grünzügen und einer zentralen Grünfläche
- die Festsetzung einer naturnahen Grünfläche entlang des nördlichen Ortsrandes
- die ökologisch sinnvolle Regelung des Regenwasserabflusses

Besonderer Wert wird bei der Planung auf eine dem Landschaftsbild verträgliche Ortsrandgestaltung gelegt sowie auf die Verbindung des Neubaugebietes mit der landschaftlichen Umgebung.

4. Städtebauliches Konzept, Art und Mass der baulichen Nutzung

Die Grundstruktur des Baugebietes Teilbereich II wird aus der genannten Zielsetzung abgeleitet.

Die Auflockerung der Baudichte und Abnahme der Gebäudehöhen zum Ortsrand hin wird durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf I-II erreicht, wobei direkt am Ortsrand nur 1 1/2-geschossige Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Überwiegende Doppel- und Reihenhausbauung mit 1 1/2 bis 2 1/2 Geschossen ist in der südlichen Hälfte im Übergang zu Teilbereich I mit mehrgeschossiger Blockbauung geplant.

Durch diese Anordnung der kompakteren Bauweise (Doppel-, Reihenhäuser) tendentiell eher im Südteil nehmen auch Grund- und Geschossflächenzahl zum Ortsrand hin ab. Die Geschossflächenzahl beträgt für Reihenhäuser 0,8, für Doppelhäuser 0,4, für Einfamilienhäuser 0,3.

Das die Gesamtstruktur primär prägende Element sind die Grünzüge, die das Wohngebiet durchziehen und in vier Baugruppen untergliedern. Die vier Gruppen sind regelmässig um die zentrale Freifläche angeordnet, von der aus die Grünzüge die Verbindung zur freien Landschaft herstellen. Die regelmässige Gliederung und die Symmetrie des Wohngebietes sollen für die spätere sehr vielseitige und individuelle Bebauung ein ruhiges und ordnendes Grundgerüst schaffen; diese Leitlinie soll durch das Verkehrssystem weiterentwickelt werden.

Daneben kann die Untergliederung in kleinere Baugruppen von 50-70 WE zur Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Wohnumfeld beitragen; unter anderem wirkt sich dies auch günstig auf organisatorische Dinge wie Aufstellung und Einzugsbereiche von Sammelcontainern etc. aus.

Weiterhin beabsichtigt die Gliederung die Benachbarung einer grossen Zahl von Grundstücken zu den Grünzügen, wo extensive Grünflächen Platz für Spiel und Aufenthalt bieten sollen.

5. Verkehrserschliessung

Das Verkehrsnetz ist hierarchisch aufgebaut: Die Hauptschliessungsstrasse A (auch Buslinie) verläuft zwischen den Teilbereichen I und II. Von ihr zweigt die Ringstrasse (Strasse B) mit 5 m Fahrbahnbreite ab, die die vier Baugruppen des Teilbereichs II als Sammler erschliesst.

Zwischen den Baugruppen - Passagen ist die Ringstrasse mit Fuss-Radwegen ausgestattet, die an den Platzaufweitungen innerhalb der Baugruppen in Mischflächen übergehen. Durch die un-

terschiedlichen gestalteten Plätze werden Unterbrechungen und dadurch Verkehrsberuhigung der Ringstrasse bewirkt.

Jeweils an den beiden Platzeingängen zweigen die Anlieger-Wohnstrassen (Strassen C-F) ab, die mit max. 4 m breiter, versetzter Fahrbahn bzw Mischfläche stark verkehrsberuhigt werden. Dazu trägt u.a. eine differenzierte Oberflächen- und Grüngestaltung bei. Wesentlichstes Merkmal der Wohnstrassen ist die erwähnte Zusammenlegung von Fuss-, Rad- und Autospur als Mischfläche, die zu langsamem Fahren zwingt. Da die Strassen nur von einer begrenzten Zahl von Anliegern befahren werden, in deren eigenem Interesse eine rücksichtsvolle Fahrweise liegt, überwiegen die Vorteile dieser Lösung. Die Wohnstrassen können nicht nur Verkehrs-, sondern auch Aufenthalts- und Spielflächen sein.

Die niedrigste Stufe des Erschliessungssystems bilden schmale Fuss- und Radwege, die entlang der Rückseite der Reihenhausgrundstücke und von den Anliegerstrassen in die Grünflächen führen. Hierfür werden - da kostengünstig und umweltfreundlich - Schotterrasen- oder Kieswege empfohlen.

Das Strassen- und Wegenetz ist konsequent und in allen Baugruppen nach o.g. Prinzip ausgeführt. Durch verschiedene Belagstypen und spezifische Bepflanzungen soll jedoch jede Gruppe einen eigenen Charakter erhalten.

Das durchgängige Erschliessungsprinzip und die geradlinige Strassenführung sollen zum einen eine ruhige, geordnete Grundstruktur schaffen. Andererseits bedingt sie eine grosse Zahl günstiger Grundstückszuschnitte und relativ gleichmässige Grundstücksqualitäten.

6. Grundstückseinteilung, Bauweise

Im Teilbereich II des B-Plans 'Charlottenlust' sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Der B-Plan setzt im Randbereich Grundstücke ausschliesslich zur Einfamilienhausbebauung fest, um der Zielsetzung der lockeren Bebauung am Ortsrand gerecht zu werden. Beiderseits der zentralen Baugruppenplätze sollen aus städtebaulichen Gründen nur Reihenhäuser gebaut werden, die Plätze werden durch die stark raumbildenden Reihenhäuser gefasst und betont.

Alle übrigen Grundstücke können mit Doppel- oder Einfamilienhäusern bebaut werden. Das endgültig nachgefragte Mengenverhältnis von Einzel- zu Doppelhäusern lässt sich noch nicht absehen und soll daher durch eine flexibel nutzbare Grundstückseinteilung offengehalten werden.

Der Grundstückseinteilung liegt hierfür ein Modul von meist 18 m x 30 m Grösse zugrunde. Die Hälfte (ca. 9 m x 30 m) ist die Grösse der meisten Grundstücke im Planungsgebiet. Zwei solcher nebeneinanderliegender Parzellen können an verschiedene Käufer veräussert und mit einem Doppelhaus bebaut werden; wer ein Einfamilienhaus errichten will, muss beide Grundstücke (eines Moduls) erwerben.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Regenwasserableitung

Ein Aspekt der angestrebten ressourcenschonenden Funktionsweise des Baugebietes ist der sparsame Umgang mit Wasser.

Wassereinsparung oder die Möglichkeit der Regenwassernutzung hängen u.a. von der technischen Ausstattung der einzelnen Häuser ab. Die Nutzung von Regenwasser nicht nur zur Gartenbewässerung sondern auch für Toilettenspülung oder Waschmaschine ist wünschenswert aber nicht verbindlich zu fordern. Die Bebauungsplanung soll jedoch eine ökologisch vertretbare Abführung des Niederschlagswassers getrennt von Schmutzwasser gewährleisten, die keinen grossen technischen Aufwand verlangt.

Das Ziel des Wasserkonzepts ist die möglichst hohe Versickerung des Regenwassers und dadurch Grundwasseranreicherung im Baugebiet. Wassermengen, die hier nicht versickern können, sollen über ein Grabennetz in Sammelteiche geleitet werden.

Für extreme Niederschlagsspitzen erhält das Abflussnetz Anschluss an die bestehenden Wassergräben im Nord- und Südosten als Vorfluter. Die Zuleitung von den einzelnen Häusern zum Grabennetz erfolgt, wo möglich, durch offene Rinnen, ansonsten verrohrt (im Strassenbereich).

7.2 Kanalisation, Erdgas, Strom, Wasser, Telekom

Die Lage der Ver- und Entsorgungsnetze wird im Laufe der Erschliessungsplanung festgelegt.

8. Freiflächen

Die Grünflächen sollen nach ihrer Funktion naturnah bis intensiv gestaltet sein und Gelegenheiten für Spiel und Aufenthalt bieten. Die Vegetationsauswahl soll standortgerecht sein, weiterhin sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung unter-

schiedlicher Klein-Lebensräume geschaffen werden.

Konkrete Massnahmenkataloge werden durch den Grünordnungsplan festgesetzt.

Eine besondere Qualität soll im Planungsgebiet die differenzierte Gestaltung der 'Wohnstrassen' (Strassen C-F) erreichen. Die enge und versetzte Fahrbahnführung soll nur eine Fahrtgeschwindigkeit von ca. 20 km/h ermöglichen. Dadurch und durch den hohen Grünflächenanteil sollen die Wohnstrassen auch als angenehme Aufenthalts- und Spielräume fungieren können.

Die langgestreckten Plätze, zu denen sich die Haupterschliessungsstrasse in der Passage jeder Baugruppe aufweitet, werden durch Baumpflanzung begrünt und sollen in der Art der Gestaltung charakteristisch für die Baugruppe sein.

Die grosse zentrale Grünfläche soll parkartig gestaltet werden.

9. Gemeinschaftshaus

Im Bereich der zentralen Freifläche in der Mitte der Siedlung wird eine Baufläche für allgemeine Zwecke vorgesehen. Dabei ist an ein Gemeinschaftshaus gedacht, d.h. ein Gebäude mit einem grösseren Raum/Saal für öffentliche und private Veranstaltungen verschiedener Art (Diavorträge, Versammlungen, Hochzeiten etc.).

Die Nutzung soll jedoch vorläufig noch nicht definitiv festgelegt werden, sie wird u.a. von der Sozialstruktur (z.B. Anzahl der Kinder) der künftigen Einwohner abhängig sein.

10. Flächenbilanz

Die folgende Bilanz stellt die Flächennutzung im Teilbereich II bei Umsetzung der Planung dar. Die Grünfläche im Norden des Gebietes wird dabei gesondert aufgeführt, um die Flächenrelationen für das eigentliche Wohngebiet darstellen zu können. Diese Grünfläche legt bereits der FNP als nicht bebaubar fest.

Grundstücksfläche	83.250 m2	51,3%
Verkehrsfläche	29.000 m2	17,9%
davon besteh. Strasse/Feldweg		
im Westen	2.500 m2 (1,5%)	
neue Ring- und Wohnstrassen, Plätze, Parkplätze, Wege	20.000 m2 (12,4%)	
Grünstreifen, Pflanzflächen	6.500 m2 (4,0%)	

Grünflächen		48.150 m2	29,6%
davon Spiel- und Sportplätze	5.500 m2 (3,4%)		
Gehölzstreifen, Rand- bepflanzung	11.200 m2 (6,9%)		
Zentraler Platz incl. Baufläche Gemein- schaftshaus	2.000 m2 (1,2%)		
Grünanlagen und exten- sive Grünflächen, Hochspannungsstrasse	30.400 m2 (18,1%)		
Wassergräben und Teiche		2.000 m2	1,2%
Wohngebietsfläche excl. der Grün- fläche am nördlichen Ortsrand		162.400 m2	100,0%
Nördliche Grünfläche		25.600 m2	
davon Wasserflächen	3.500 m2		
Wiesen und Pflanzungen	22.100 m2		
gesamter Teilbereich II		188.000 m2	

11. Kostenüberschlag

Strassen-, Wege-, Parkplatzbau	2.100.000,00
Strassenbeleuchtung (ohne Leitungen)	400.000,00
extensive Grünflächen, Strassenbegleitgrün	250.000,00
Gräben und Teiche	250.000,00
Baum- und Strauchpflanzungen	300.000,00
Platzgestaltung um Gemeinschaftshaus	150.000,00
Mobiliar, Spielgeräte	350.000,00

	3.800.000,00

Dazu kommen Erschliessungskosten für

- Erdgasnetz
- Abwasser- und Regenwasserleitungen
- Strom, Telefon, TV-Kabel
- Wasserversorgung
- Projektplanung

