4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die Stadt beabsichtigt, den Maßnahmen insgesamt eine städtebauliche Ordnung zu geben und sie insbesondere für die angrenzenden Wohngebiete verträglich auszugestalten. Sie strebt mit der Aufstellung der Planung an, folgende Ziele zu erreichen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Erhalt des Gebietscharakters, sowie eine Funktionsmischung
- weitere Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Bausubstanz
- langfristige Sicherung von nichtstörendem Kleingewerbe; damit Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen Umwelt
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Zuordnung von Teilgebieten mit unterschiedlichen Nutzungsarten zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung der Belange der Umwelt

4.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Seitens der Grünordnungsplanung werden folgende Ziele verfolgt und in die Bebauungsplanung eingestellt:

- möglichst effektive Ausnutzung der bereits versiegelten und minimale Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
- Schonung vorhandener hochwertiger Grünbereiche
- Sicherung und Ausbau des Gewässerrandstreifens entlang der Eine (§ 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA)
- Entwicklung eines Biotopverbundnetzes (Eineterrasse – Westerberg)
- Sicherung des Grabensystems zur Ableitung des Oberflächenwassers von den südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen in die Eine (Vorflut)
- Erhaltung des Baumbestandes und Ergänzung der Grünachsen Straßen und Wegen
- Schutzstreifen zwischen verschiedenen Nutzungen als Abschirm- bzw. Zäsurgrün

4.3 Verkehrliches Zielkonzept

Seitens der Verkehrsplanung kommen folgende Konzepte besonders zum Tragen:

- Sicherung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und Ergänzung durch effektive Erschließung innerhalb geplanter Teilgebiete
- Freihaltung für eine später mögliche Nord-Süd-Verbindung durch das Plangebiet in Richtung Lindenstraße
- Beitrag zu reibungslosem Verkehrsfluss auf der L 85 durch Sicherung des Kreuzungsausbaus und Reduzierung von Zufahrten
- Sicherung durchgängiger Fuß- und Radwegeverbindungen

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Zielkonzeptes sind sowohl Wohn- als auch mischgebietstypische Nutzungen innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Um diese Funktionsmischung besonders für die schutzbedürftigen Nutzungen - auch angrenzend - so verträglich wie möglich zu gestalten, wurden entsprechend gestaffelte Teilgebiete ausgewiesen. Im Plangebiet sind daher Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

Die Teilgebiete TG 2 und TG 3 sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Bereiche stellen jeweils einen Übergang zu vorhandenen Wohnnutzungen im Osten bzw. im Westen dar.

Das Teilgebiet TG 2 ist gegenwärtig nicht bebaut. Es befindet sich in Randlage zur Eine mit östlich anschließender Einfamilienhausbebauung und mit einem nördlich geplanten Grünbereich. Zur möglichen Verlängerung der Planstraße A westlich des TG 2 wurde ein Pufferbereich als öffentliche Grünfläche geschaffen, der sich hauptsächlich aus den in diesem Zusammenhang absehbaren Belastungen durch Verkehrslärm aber auch im Sinne der Grünvernetzung ergibt. Auf diese Freihaltetrasse wird auch nach Verzicht auf die Verbindungsstraße zur Lindenstraße in der mittelfristigen Verkehrsplanung nicht verzichtet, da hier die Option für eine spätere Verlängerung der Planstraße A nach Norden bestehen bleiben soll.

In den Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungsarten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig. Das ergibt sich aus einer nicht gewollten erhöhten Verkehrsbelastung im Wohngebiet durch ein mögliches Aufkommen durch den Besucherverkehr.

Zudem werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil dieser Satzung.

Mit diesen Festsetzungen soll die Wohnfunktion gesichert werden. Die Möglichkeit zur Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen besteht in den angrenzenden Mischgebieten des Plangebietes.

Die Teilgebiete 1 und 4 sind als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier haben sich in Teilbereichen bereits neue gewerbliche Nutzungen angesiedelt bzw. werden bestehende Gebäude weiter genutzt. Teilflächen stehen noch für eine Neubebauung zur Verfügung. Mit der festgesetzten Nutzungsart soll die Möglichkeit des Erhalts und der sinnvollen Nutzung der vorhandenen Gebäude gegeben werden. Weiterhin wird die Möglichkeit für einen Wohnungsneubau offengehalten, da angrenzende Teilbereiche ebenfalls Wohnbebauung aufweisen und sich hier eine logische Fortsetzung ergeben kann. Eine ausschließlich gewerbliche Nutzung ist aufgrund des Störpotentials für die angrenzende Wohnbebauung nicht beabsichtigt, zumal es sich entlang des Walkmühlenweges bzw. der Eine durchaus um attraktive Wohnlagen handelt.

Ausgeschlossen werden im Mischgebiet nur die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, das sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes.

Ausgeschlossen werden für die Mischgebiete Einzelhandelsbetriebe, die ein innenstadtrelevantes Sortiment anbieten. Dagegen können Baumarkt, Gartenmarkt, Möbelmarkt, Teppichmarkt, Kfz-Zubehörmarkt oder vergleichbares mit einem eingeschränkten Randsortiment angesiedelt werden.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bzw. ihre Geschossigkeit bestimmt. Dies erfolgt jeweils per Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes einzelne Teilgebiet.

Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt

- für allgemeine Wohngebiete bei einer GRZ von 0,4 und