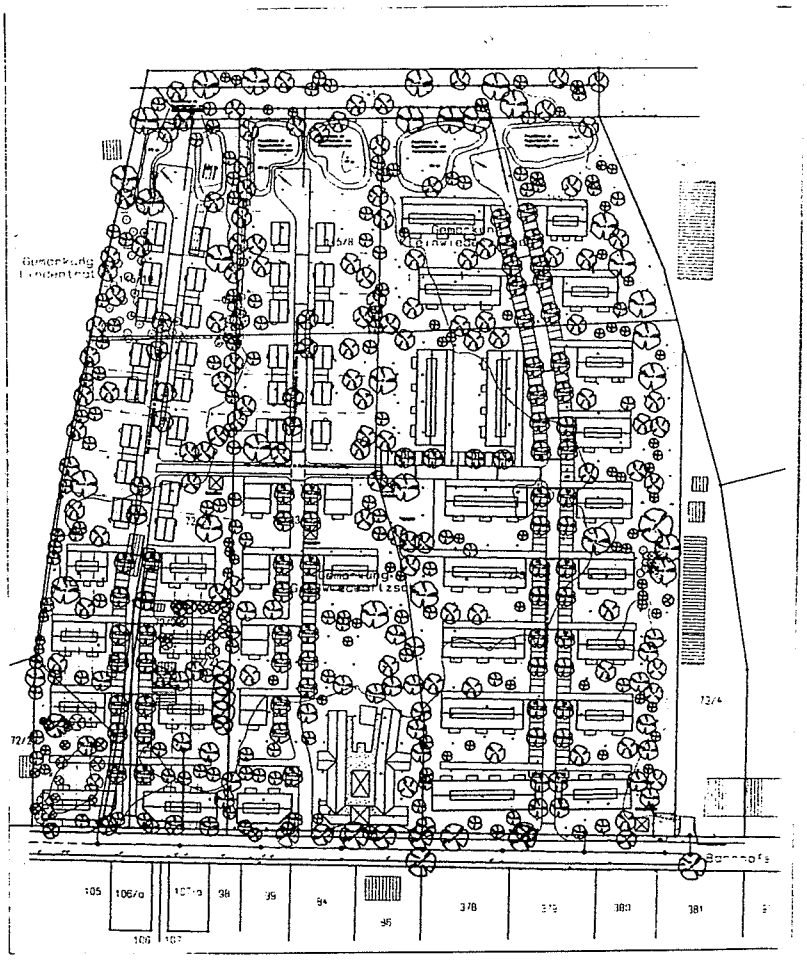
UNTERLAGEN AUSSCHUSS

Gemeinde
Wiederitzsch

Bebauungsplanung

Bebauungsplan
"Bahnhofstraße- westlich Krankenhaus"

Planstand: 06.04.1995 geändert: 10.08.1995, 22.05.1996, 14.11.1996,
10.01.1997 im Zuge der Abwägung ,
27.03.1997 im Zuge der 1. Änderung (Änder. fett, kursiv)



1

Torsten Markurt
Dipl.-Ing., Freier Architekt
An der Schäferei 2, 04469 Lützschena- Stahmeln
Tel.ISDN: 0341- 461 88 30/31
Fax ISDN: 0341- 461 88 32

im Auftrag der Gemeinde Wiederitzsch

E - 129
1
B 2

Begründung

Planstand: 06.04.1995
geändert: 10.08.1995, 22.05.1996, 14.11.1996, 10.01.1997 (im Zuge der Abwägung),
27.03.1997 im Zuge der 1. Änderung (Änderungen fett und kursiv)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
1.1 Abgrenzung
1.2 Fläche

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

5. Erschließung und Bebauung - Standorteignung

6. Inhalt des Bebauungsplanes

7. Flächenbilanzen und sonstige Auswirkungen

Anhang:
- Übersichtsplan- Lage des Gebiets
- Vermessungsplan/Flurkarte o.M.
- Auszug aus dem FNP
- Lärmschutzgutachten TÜV Ostdeutschland

0. 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB

Aufgrund tatsächlicher Grenzherstellung vor Ort wurde durch das Vermessungsamt festgestellt, daß die im B-Plan eingezeichnete Grenze zwischen 72/23 und 72/5 falsch dargestellt ist. Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die Grenzlinie „korrekt" dargestellt und die Flächen nach § 9 (1) 25 a BauGB, die parallel zu dieser Grenze laufen, ebenfalls korrigiert. Weiterhin wird die Textfestsetzung 1.1.1 „Lärm" entsprechend dem letzten Stand des TÜV-Gutachtens vom 11.11.1996 korrigiert und angeglichen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1. Abgrenzung

Der räumliche Umgriff des Bebauungsplanes "Bahnhofstr.- westlich Krankenhaus" umfaßt die Flurstücke

der Gemarkung Kleinwiederitzsch

- Teile von 141
- 145/10
- 145/ 8
- 145 b

der Gemarkung Großwiederitzsch

- ***72/23***
- ***72/24***
- 72/22
- 72/21
- 72/5
- 72/6

Der Umgriff grenzt im Norden an das Flurstück 140 der Gemarkung Kleinwiederitzsch (Ackerfläche),
im Süden an die Bahnhofstraße (Flurstück 69 m),
im Westen an das Flurstück 72/ 2 der Gemarkung Großwiederitzsch (Wohnbebauung) und die Gemarkung Lindenthal (Siedlung "Dreikugeln") sowie
im Osten an das Bundeswehrkrankenhaus mit seinen Flurstücken 145 r, 72, und 72/ 4.

1.2. Fläche

Die Gesamtfläche des räumliche Geltungsbereiches beträgt 87.541 m² .

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wiederitzsch beabsichtigt mit der Überplanung der unter 1.1 genannten Flurstücke aus der derzeit vorhandenen Brachfläche Bauland zu machen.
Das Gelände grenzt unmittelbar westlich an das Bundeswehrkrankenhaus, was im Moment baulich komplett erneuert wird und funktional zum bedeutendsten Bundeswehrkrankenhaus in den neuen Ländern aufgewertet wird.
Im Zuge dieser Maßnahme wird ein neuer Großkomplex auf dem Krankenhaus-Gelände entstehen.
Der Umgriff des B-Planes grenzt unmittelbar westlich an das Krankenhaus und endet im Westen an der Siedlung „Dreikugeln" der Gemeinde Lindenthal.
Das Gelände wurde flächenmäßig zu etwa 50 % als Gärtnerei genutzt, die jedoch nicht mehr im Betrieb ist.
An die Gemeinde Wiederitzsch wurden verschiedene Ansiedlungswünsche herangetragen. So wird z.B. ein Grundstückseigentümer ein Altenheim bauen - eine Einrichtung, die den Ort infrastrukturell sinnvoll ergänzt.
Weiterhin gibt es konkrete Wünsche und einen Bedarf der Bundeswehr, die gerne auf dieser Fläche Wohnungen gebaut hätte und damit ihre BW-Angehörigen (i.d. R. Ärzte) versorgen will.
Wesentlich dabei ist der Gedanke, daß hier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Krankenhaus, eine fußläufige Verbindung zwischen "Arbeiten und Wohnen" erreicht werden kann.
Städtebaulich soll mit der lockeren Überbauung dieses Areals (GRZ 0,3, GFZ 0,5) die "bauliche Lücke" in diesem Teil der Bahnhofstraße geschlossen werden.
Die Gemeinde Wiederitzsch als Teil der Region Leipzig, will der ungebrochenen Nachfrage nach Bauland Rechnung tragen und beabsichtigt damit indirekt eine teilweise Neuordnung auch des eigenen Gemeindegebietes, was an dieser Stelle momentan funktional und ästhetisch abbricht.
Da ein konkreter Bedarf vorhanden ist, will die Gemeinde Wiederitzsch hier die Chance mit einer Überplanung nutzen.

3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Änderung des BauGB vom 30.07.1996

2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I, S.622)

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaulandgesetzes (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58).

5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) 1994 i.d.F. der ***Neufassung*** vom 26.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04.08.1994, S. 1401), ***zuletzt geändert am 29.03.1996***

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaulandgesetzes (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).

7. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28.12.1922, S. 571 ff).

8. Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen (Sächsisches Aufbaubeschleunigungsgesetz SächsAufbauG) vom 04.07.1994 i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 25.07.1994, S. 1261 ff).

9. Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur SächsBO (VerVSächsBO vom 20.02.1995

Für die Gemeinde Wiederitzsch wurde am 29.09.1994 der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Gemeinderat beschlossen.
Dieser FNP ist vom Regierungspräsidium Leipzig am 26.04.1995 ohne Auflagen genehmigt worden.
Im Zuge des Bauleitverfahrens fand die Abstimmung zwischen der Stadt Leipzig und der Gemeinde Wiederitzsch statt.
Ergebnis war die Befürwortung der FN-Planung durch die Stadt Leipzig (Schreiben v. 18.5.94 der Stadt Leipzig im Rahmen der TÖB- und Nachbar- Beteiligung zum FNP)

Darin ist die o.g. Fläche als Bauerwartungsland gewidmet worden - WAe, so wie im FNP gewidmet. Insofern entspricht diese Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 4 BauGB, in dem gefordert wird, daß verbindliche Bauleitplanungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.
Dieser Bebauungsplan, da abgeleitet aus dem genehmigten FNP, widerspricht nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den Darstellungen des FNP.
Die Gemeinde Wiederitzsch ist, was die "Zeitschiene" entspricht, anderer Meinung als das Regierungspräsidium. Keinen Widerspruch gibt es hinsichtlich der Tatsache daß die hier angesprochene Fläche zu Bauland gewidmet werden soll- ***insbesondere vor der möglichen Eingemeindung der Gemeinde Wiederitzsch nach Leipzig.***
Die vermeintliche Abwanderung von Einwohnern aus dem Oberzentrum (Haltung des Oberzentrums zu Bauleitplänen in Wiederitzsch) zeigt zwei Aspekte auf:
1. es gibt den Bedarf an Baulandflächen für den Einfamilienhausbau im Umland des Oberzentrums(s. auch FNP der Stadt Leipzig).
Die Gemeinde will und muß die von der Bundesregierung initierte Steuererleichterung für bauliche Maßnahmen berücksichtigen.
Dies bedeutet, da vom Gesetzgeber aufgrund des allgemeinen Nachholbedarfs so gewollt, daß die Gemeinde Wiederitzsch dem glücklichen Umstand Rechnung tragen will, daß jetzt Bauwillige bereit und in der Lage sind, dieses städtebaulich wichtige Gebiet zu überplanen und zu bebauen.

2. würde die Baufläche jetzt nicht ausgewiesen werden und damit dem Wunsch weiter Kreise der Bevölkerung stattgegeben noch zu erschwinglicheren Bodenpreisen als in der unmittelbaren Innenstadt von Leipzig (falls verfügbar!) bauen zu können, würde wahrscheinlich eine weitere Abwanderung in weitere Umland oder andere Bundesländer stattfinden.
Diese Abwanderung wäre dann für das Oberzentrum nicht einmal durch eine potentielle Eingemeindung mehr aufzufangen.
Der vorliegende Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein qualifizierter B-Plan, in dem alle 4 Mindestfestsetzungen dargestellt sind.
Im FNP wird unter anderem festgehalten, daß das Gebiet Bahnhofstr. strukturell nicht homogen ist und sich sehr zerrissen darstellt.
Mit einer Baulandausweisung nördlich der Bahnhofstraße bis zum beschlossenem LSG würde sich die Möglichkeit bieten, daß wieder eine kompakte Siedlungseinheit entstehen kann.

Das Gelände ist für eine offenen Bauweise vorgesehen; im B-Plan werden die Traufhöhen begrenzt. Damit soll versucht werden, eine Anpassung an die umliegende Bebauung herzustellen.
Diese umliegende Bebauung ist nicht einheitlich hoch. Das Bundeswehrkrankenhaus mit seiner viergeschossigen Bauweise liegt ebenso in der unmittelbaren Nachbarschaft, wie die zweigeschossige Bebauung (I+D) in der Siedlung "Dreikugeln".
Die Gemeinde Wiederitzsch beschreitet deshalb mit einem Ansatz von II Vollgeschossen den Mittelweg und ist der Überzeugung, daß sich die neue Bebauung gut in die bestehenden Strukturen einfügt.
Das Baugebiet ist lärmvorbelastet.
Durch eine schalltechnische Beurteilung des TÜV- Ostdeutschland wurden Gesamtimmissionspegel für das Baugebiet unter Berücksichtigung der "Südtangente" und der DB festgelegt.
Die prognostizierten Daten machen sowohl passive wie aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Aktive Maßnahmen sind insbesondere im Bereich der ersten Baureihe entlang der Bahnhofstr. beschrieben.
Hier ist durch Gebäudeanordnung versucht worden, die empfohlenen Richtwerte "Lärm" der DIN 18005 nachzuweisen.
Durch die Forderung einer Firsthöhe und einer Gebäudebreite zum Zwecke des Schallschutzes können selbst für Außenwohnbereiche die Richtwerte tags gänzlich und nachts annähernd eingehalten werden.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wiederitzsch besitzt einen vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigten Flächennutzungsplan.
Dieser Flächennutzungsplan hält die für Wiederitzsch und seine regionale Einordnung wichtigen Kenndaten und Grundsätze fest.
Gemäß Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum Leipzig-Nord. Ihre Verflechtungen als Kleinzentrum sind sehr eng mit der Stadt Leipzig verwoben; sie deckt z. T. mit ihrer Binnenentwicklung oberzentrale Funktionen ab (***s.a. FNP der Stadt Leipzig***).
Die Siedlungsflächenentwicklung, so wie durch diesen Bebauungsplan dokumentiert, entspricht auch dem Raumnutzungskonzept-Nord des RP Leipzig von 1991, in dem für einen Zeitraum bis max. 2000 die Baulandentwicklungspotentiale abgesteckt wurden, die notwendig für eine dynamische Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung des Raumes sind.
Der Zeitrahmen des Raumnutzungskonzeptes entspricht den Zielstellungen der Gemeinde weitestgehend.
Diesbezüglich und unter Beachtung aller äußeren Randbedingungen gilt für die Gemeinde Wiederitzsch Vorgenanntes genauso wie etwa für die Stadt Leipzig.
Die Gemeinde Wiederitzsch hat ihre vorbereitende und beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Leipzig angezeigt ***und mit der Stadt Leipzig abgestimmt.***.
Gemäß der Einschätzung des RP ist dieser Standort (Antwort Feb. 1994) für eine Siedlungsentwicklung denkbar. Bezüglich der zeitlichen Realisierung differieren die Standpunkte der Gemeinde Wiederitzsch und des Regierungspräsidiums.

5. Erschließung und Bebauung - Standorteignung

Das Baugebiet "Bahnhofstraße- westlich Krankenhaus" liegt unmittelbar nördlich angrenzend an die Bahnhofstraße , in der alle wesentlichen technischen Medien anliegen. Derzeit ist die Bahnhofstraße im Bereich des Geltungsbereiches nur einseitig angebaut - eine unwirtschaftliche Tatsache.
Die Gemeinde muß keine neuen aufwendigen Erschließungssysteme für eine geordnete Bebauung installieren, sondern kann sich an bestehende und sanierte Leistungssysteme "anhängen".
Dies erscheint in der Betrachtung auch der Wirtschaftlichkeit sinnvoll und zweckmäßig zu sein.
Das verkehrstechnische Erschließungssystem, so wie vorgeschlagen, basiert auf dem Umstand, daß hier drei große Interessengruppen differenziert und unabhängig voneinander betrachtet werden.
Dementsprechend werden von der Bahnhofstraße 3 Stichstraßen in das Baugebiet geführt. Da nur ein Anliegerverkehr ansteht, wird die Fläche als Verkehrsmischfläche ausgewiesen.
Die Straßenprofile liegen niveaugleich mit 6,00 m in dem Rahmen, in dem auch noch Versätze, öffentliche Stellplätze, Aufpflasterungen etc. nach Bedarf hergestellt werden können, ohne daß es zu Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs kommt.
Die 3 Fahrstraßen enden im nördlichen Grundstücksteil in einer Wendekammer. Alle drei damit entstehenden Teilgrundstücke sind damit selbständig verkehrlich erschlossen und entsprechen von der Erschließungstypologie den angrenzenden Siedlungsteilen, wo man ein ähnliches Erschließungssystem vorfindet.
Eine Querverbindung in West-Ost-Richtung zwischen den 3 Achsen soll unter anderem ermöglichen, daß hier der sog. "Ringschluß" bei Wasserleitungen vollzogen werden kann. Der Anteil der Verkehrsflächen am Umgriff liegt mit nur 7 % extrem günstig. Im Bereich des Flurstückes 72/5 muß die Straße einmal die bestehende Gashochdruckleitung queren. Dazu sind umfangreiche Vorüberlegungen von Seiten des Grundstückseigentümers mit der EWS notwendig.
Am östlichen Rand des Baugebietes verläuft eine Gashochdruckleitung der EWS, die den Stadtteil Gohlis versorgt. Durch einen Erschließungsvertrag wird im Zuge der Planung eine Grunddienstbarkeit für diese Leitung eingetragen.
Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft eine Abwasserleitung DN 150. Diese Leitung soll zur Entwässerung des westlichen Teilstücks des B-Planes genutzt werden und muß unter Umständen umverlegt werden.
In allen drei Teilbereichen , die vorher genannt wurden, sind Optionen für eine Trafostation angedacht; auf dem Flurstück 72/ 6 die Option für eine Gasreglerstation. Die sonstigen Fragen zur gesicherten Erschließung werden im folgenden erläutert:

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in den bestehenden Hauptsammler in der Bahnhofstraße eingeleitet wird. Das Regenwasser wird über offene Wassergräben in naturnah gestalteten Teichen zur Versickerung gebracht. Im Gebiet sind dazu drei Flächen als Entsorgungsflächen festgesetzt. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so ist ein reduzierter Ablauf aus den Grasmulden in die bestehende Brauchwasserleitung im Norden des Plangebietes vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt vom bestehenden Trinkwassernetz Wiederitzsch über die Bahnhofstraße aus.
Die Dimensionierung der Versorgungsleitung richtet sich nach den Anforderungen des Brandschutzes. für Wohngebiete mit einer GFZ von 0,3 bis 0,6 - mittlerer Gefahr der Brandausbreitung - werden ca. 96 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gefordert. Dies entspricht ca. 13,5 l/s für einen Zeitraum von 1 Stunde.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die WESAG.

Versorgung mit Erdgas

Für das Gesamtgebiet ist eine Erdgasversorgung geplant. Die Versorgung erfolgt durch die Erdgas-West-Sachsen (EWS).
Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Versorgung wird der Gasanschluß privatrechtlich geregelt.

Berechnungen zur Infrastruktur

Trinkwasser

Der Trinkwasserbedarf ist geringer als der Löschwasserbedarf, deshalb dient als Bemessungsgrundlage der Löschwasserbedarf.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf beträgt nach Angabe der Feuerwehr 96 cbm über eine Dauer von 2 Stunden. Dies ergibt einen Wert von ca. 26,6 l/s. Der Fließdruck beträgt 3 bar.

Trockenwetterabfluß (Schmutzwasser)
(Bemessung nach ATV Arbeitsblatt A 113 bzw. A 118)

Es werden die Angaben nach ATV-Arbeitsblatt A 118 "Richtlinien für die hydraulischen Berechnungen von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen" zum Ansatz gebracht.

Einwohner = ca. 530
n = 10 (zehnstündiger Abfluß)

$$\frac{530 \text{ Einwohner} \times 200 \text{ (Schmutzwasseranfall)}}{10 \times 3600} = \text{ca. } 2{,}94 \text{ l/s}$$

Regenabfluß
(Bemessung nach ATV Arbeitsblatt A 113)

Regenhäufigkeit n = 1 mit r15 = 139 l/(s x ha)
Anteil befestigte Fläche ca. 50 %
Geländeeignung Jg > 1 %
Gesamtfläche = ca.7,75 ha

Nach Tafel 4 (Arbeitsblatt)
Spitzenabflußbeiwert, = 0,46

Regenabfluß $Q_R = 130 \times \psi_s \times A_E$
$= 100 \times 0{,}46 \times 7{,}75$
$= 465$ l/s

Die Anlage der Wassergräben und Wassergrasmulden wird in einem gesonderten Wasserrechtverfahren behandelt.

Die Bebauung soll in offeneren Bauweise erfolgen.
Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 25 % unter der zulässigen Grenze der BauNVO und bezieht sich auf knapp 75 % des Geltungsbereiches (Bruttobauland).
Sie soll den offenen und lockeren Charakter der Siedlung unterstreichen, die sich dennoch wirtschaftlich darstellen soll.
Die Geschoßflächenzahl liegt mit 0,5 genau in dem Rahmen, der durch den Flächennutzungsplan vorgegeben wurde.

Um die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend dem Ziel der Gemeinde hier nur Einfamilienhausbau zuzulassen gerecht zu werden, ist zusätzlich festgelegt worden, daß pro Wohngebäude nur max. 1 Wohneinheit zulässig ist.
Zwischen den drei Grundstücken und den jeweiligen östlichen und westlichen Rändern werden 4,5 - 9,0 m breite Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Flächen zum Anpflanzen) von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen) vorgehalten, um die Siedlung in sich und zu den "Nachbarn" einzugrünen und geordnete Zäsuren zu schaffen.
Gleichzeitig werden in diesen Flächen gem. Grünordnungsplan die Möglichkeiten zur Oberflächenentwässerung über Rasenmulden angeboten, die notwendig für die gesicherte Erschließung sind. Ziel ist es, das gesamte anfallende Oberflächenwasser nicht in den örtlichen Sammler einzuleiten, sondern insgesamt auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dazu werden in den Teilflächen K, L, M, N, O und P (nicht überbaubare Grundstücksflächen) gem. Grünordnungsplan Rasenmulden angeordnet, die flächenmäßig so groß sind, daß das gesamte anfallende Oberflächenwasser aufgenommen werden kann, bis es wieder verdunstet ist.

Das Bebauungsgebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde und grenzt unmittelbar im Norden an das festgesetzte Landschaftschutzgebiet. Die landschaftliche Lagegunst des Baugebietes, insbesondere mit der Festsetzung der Rasenmulden, die naturnah und oberirdisch angelegt werden und der Zone nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flurstück 141) , wird beeinträchtigt durch die schlechte Versorgungslage mit Gütern des tägl. Bedarfs in diesem Teil der Gemeinde. Deshalb soll sehr beschränkt der Einzelhandel (bis 300 m² BGF) in diesem Gebiet zulässig sein.
Stadträumlich und erschließungsseitig ist das Gebiet hervorragend für eine Bebauung geeignet.
Das Baugebiet ist nach Einschätzung des TÜV Ostdeutschland, des StUFA und des LRA lärmvorbelastet.
Daher ist ein Lärmschutzgutachten erarbeitet worden, was als Ergebnis einen Gesamtimmissionspegel tags und nachts angibt.
Als Konsequenz sind Lärmschutzmaßnahmen passiv und aktiv festgesetzt worden, die sicherstellen, daß die empfohlenen Richtwerte der DIN 18005 für außen tags vollständig und in der Nacht weitgehend und der VDI 2719 für innen vollständig eingehalten werden.
Die aktiven Maßnahmen sind weitgehend Gebäudestellungen zur Abschirmung des Lärms.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Die **gesonderte** Grünordnungsplanung des Landschaftsplanungsbüros Dr. Bormann ist nicht im Planteil A (zeichn. Teil) dargestellt, ist jedoch in all seinen Teilen rechtsverbindlicher Bestandteil der Planung.
Die Art der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan gemäß der Festlegungen im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet festgehalten worden.
Die Einschränkung betrifft vor allem die Festlegungen in 1.1.1, daß Immissionsrichtwerte von tags 45 db (A) und nachts 35 db (A), die von baul. Anlagen ausgehen dürfen, nicht überschritten werden.
Die Regelung ist wegen des Bundeswehrkrankenhauses notwendig, was eine besondere Ruhebedürftigkeit verlangt. Eine weitere Einschränkung ergibt sich bezüglich der Festlegung der Bruttogeschoßfläche für Läden zur Versorgung des Baugebietes, die auf 300 m² beschränkt wurde.
Die Fläche für Läden von 300 m² gilt für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes und wird durch das Bauordnungsamt in der Reihenfolge der eingehenden Bauanträge berücksichtigt.
Dies geschieht aufgrund der Empfehlung der Einzelhandelskonzeption, die im Zuge der FN-Planung erarbeitet wurde.
Es wurde weiterhin festgelegt, nach Vorabstimmung mit dem StUFA, daß die Ableitung der Oberflächenwasser nicht verrohrt, sondern in offenen Rasenmulden geschieht. Diese werden in den unter 1.1.1 beschriebenen Teilflächen untergebracht. Ihre Herstellung ist unabdingbare Voraussetzung für den Nachweis der gesicherten Erschließung.
Gem. gesondertem TÜV- Gutachten zur Lärmimmission ist vor allem durch den Prognosefall der DB mit erhöhten Lärmwerten zu rechnen.
Um das in der DIN 18005 empfohlene Maß bezügl. Lärm einzuhalten sind unter Pkt.1.1.1 gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz für das gesamte Gebiet getroffen worden.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone, worin eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt wurde. Letzterer Wert entspricht genau den Festlegungen des Flächennutzungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich bezogen auf die GRZ selbst unter Anrechnung des § 19 BauNVO nur auf max. 0,45. Dieser Wert trägt den Gedanken einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden Rechnung, nicht ohne gleichzeitig die wirtschaftlichen Aspekte zu berücksichtigen.
Die Bauweise ist als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt worden, um hier weitestgehende Freiheiten für den einzelnen Flurstückeigentümer zu lassen, ohne daß der Gedanke an eine offene und lockere Bebauung im Sinne der städtebaulichen Konzeption verloren geht.
Zum Zwecke des Lärmschutzes sind entlang der Bahnhofstraße zusätzlich Baulinien festgesetzt worden.
Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsmischflächen festgesetzt worden, um dem Charakter der Wohnsiedlung gerecht zu werden. Auf den Verkehrsflächen sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein. Die Gemeinde hat hier die Möglichkeit z.B. Tempo 30 festzusetzen.
Die Nebenanlagen, vor allem Stellplätze, Tiefgaragen, Sportanlagen und Garagen sind nicht separat im Planteil A ausgewiesen. Die Anlagen sind dürfen in den großzügig ausgewiesenen Baufenstern untergebracht werden oder auf den speziell gekennzeichneten Bereichen. Die Zulässigkeit von Gemeinschaftsanlagen soll dem wirtschaftlichen Aspekt Rechnung tragen. Innerhalb eines Baufeldes können auch alle notwendigen Stellplätze hergestellt werden, da die Entfernungen innerhalb der Baugebiete überschaubar ist. Tiefgagen sind aufgrund der Anforderungen an eine "durchgrünte" Siedlung mit min. 80 cm Substrat zu überdecken, um in diesen Bereichen wenigstens Sträucher anpflanzen zu können. Der Stellplatznachweis erfolgt abweichend von den Richtlinien der VerwVO SächsBO. Hier gelten die Werte, die unter Pkt 1.2 genannt sind deshalb, weil erfahrungsgemäß in diesen Wohngebieten ein größerer Stellbedarf herrscht. Das Parken im öffentlichen Raum sollte vermieden werden. Es ist deshalb z.B. pro 70 m² BGF bei Wohngebäuden 1 Stellplatz gefordert.
Die Flächen K, L, M, N, O, P, **sowie alle mit Q bezeichneten Flächen** sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Diese werden gem. GOP gestaltet. Ihre Fläche soll auf die Ermittlung der GRZ und GFZ angerechnet werden.
Um dem Ziel hier eine Einfamilienhaussiedlung entstehen zu lassen wird festgelegt, daß die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude nur eine sein darf.
Dies geschieht um die Anzahl der WE nachweislich zu reduzieren und den Geschoßwohnungsbau auszuschließen.
Als öffentliche Grünfläche ist lediglich die Fläche B gewidmet worden, wo ein Spielplatz errichtet wird. Dieser Spielplatz dient mit seinen flächenmäßigen Möglichkeiten allen zukünftigen Einwohnern des Baugebietes. Hier kann z. B. ein Abenteuerspielplatz, der über die Forderungen der SächsBO bei Errichtung von einer bestimmten Anzahl von Wohnungen hinausgeht, errichtet werden.
In den Teilflächen K,L,M,N,O und P sind Regenrückhaltesysteme nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als naturnahe Rasenmuldensysteme festgeschrieben worden, um das gesamte anfallende Regenwasser im Gebiet zu belassen.
Als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind die Teilflächen J1, J 2, H, C, D, E, F und G gewidmet worden. Hier sollten mit den Festsetzungen der GOP sinnvolle Grünzäsuren zwischen den Grundstückseigentümern hergestellt werden, die 3er Teilung des Areals nach außen deutlich machen soll.
Gleichzeitig werden damit räumliche Möglichkeiten zur Ableitung des Oberflächenwassers angeboten.
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen sollen in allen öffentlichen und privaten Grünflächen, als auch im öffentlichen Verkehrsraum möglich sein.
Es sind diesbezüglich Leitungsrechte im B- Plan festgesetzt worden (s. Teilfläche K,L,M,N,O,P).
Alle Leitungen im öffentlichen Raum sind gekennzeichnet: "Ver- und Entsorgungsleitung aller Versorgungsträger".
Die Festlegungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen bezieht sich vornehmlich auf die Eingrünung der Fassaden. Dies soll im Zuge des Bauantragsverfahrens durchgesetzt werden, um die Aufheizung des Baugebietes im Ergebnis der Bebauung abzumildern. Die Gemeinde verspricht sich damit ein verträglicheres Mikroklima.
Die Eingrünung zu 100 % gilt auch für alle Müllaufstellplätze, sowie die im B-Plan vorgesehenen Gasregler- und Trafostationen.
An bedeutsamen Straßeneinmündungen sind die im Plan eingezeichneten Flächen -freizuhaltende Flächen (Sichtflächen) - von Bebauung und hochwüchsiger Bepflanzung freizuhalten, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Die maximale Pflanzenhöhe von 0,80 m beruht dabei auf dem Sichtfeld eines Pkw-Fahrers.

7. Flächenbilanzen, Kostenschätzung und sonst. Auswirkungen

		m²	(%)
	Bruttobauland:	87.541,0	100,00
	Abzugsflächen:		
(1)	Verkehrsflächen:	6.848,8	7,82
(2)	Versorgungsanlagen:	215,0	0,25
(3)	öffentl. Grün (B):	595,8	0,68
(4)	Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	***6.463,4***	***7,38***
	Gesamt-Abzugsfläche	***14.123,0***	***16,13***
	Nettobaulandfläche:	***73.418,0***	***83,87***
	Darin enthalten:		
	Teilfläche (C)		
	Teilfläche (D)+(E)	1.455,0	1,66
	Teilfläche (F)+(G)	2.759,0	3,15
	Teilfläche (H)	***2.609,0***	***2,98***
	Teilfläche (J1)+(J2)	4.889,0	5,58
	Teilfläche (K)	592,0	0,68
	Teilfläche (L)	438,0	0,50
	Teilfläche (M)	480,0	0,55
	Teilfläche (N)	413,0	0,47
	Teilfläche (O)	701,0,0	0,80
	Teilfläche (P)	813,0	0,92
		766,0	0,87

Kostenschätzung:

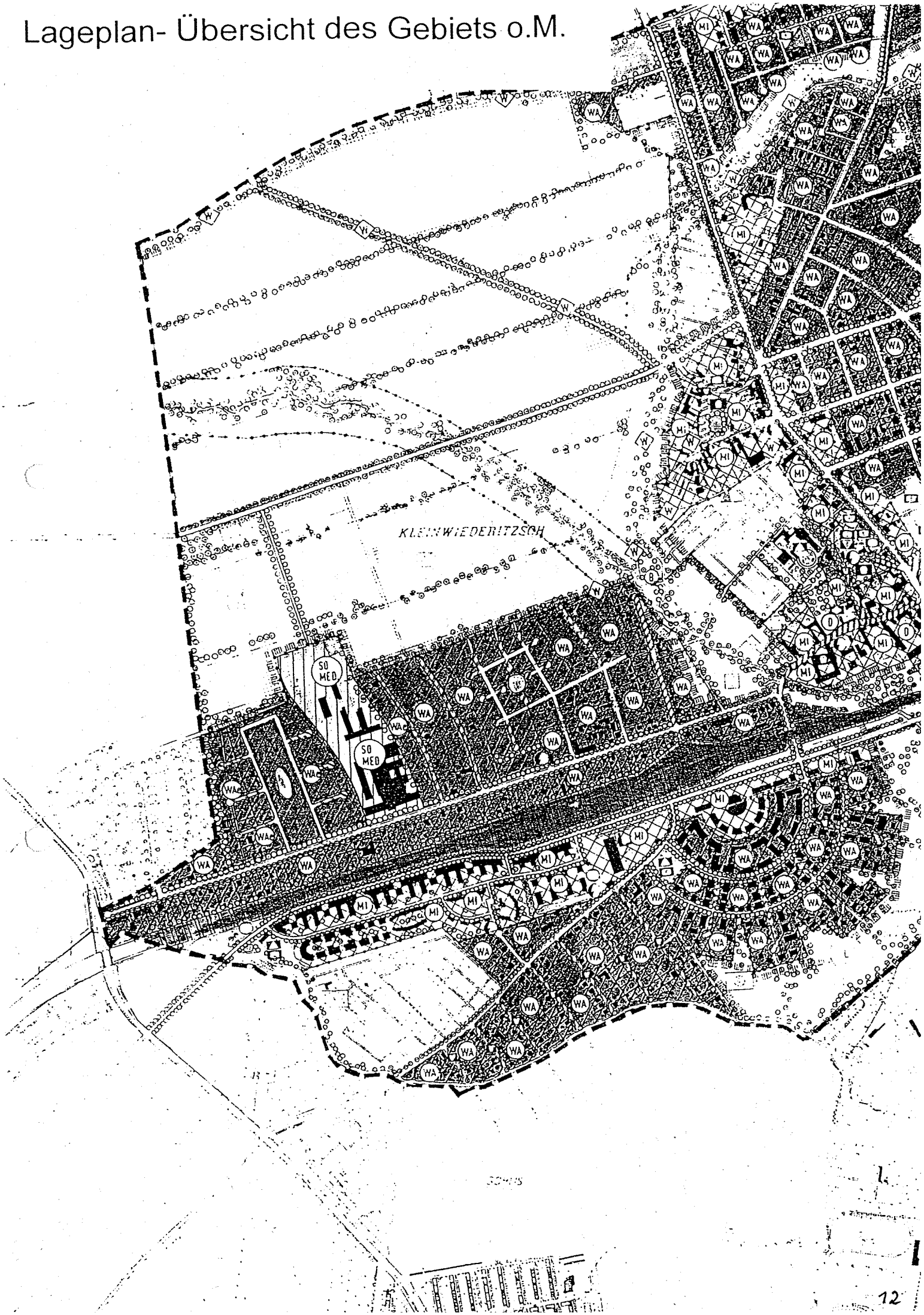
- Grünordnerische Maßnahmen sind in den Kosten im GOP geschätzt
- 3 Trafostationen ~ 150.000,00 DM
- 1 Gasreglerstation ~ 50.000,00 DM
- Straßen (100,- DM/m²) = 6.848,8 m² 684.880,00 DM
- Bebauung ~ 80.000.000,00 DM
- Erwerb des Flurstückes 72/ für eine Gasreglerstation (100,- DM/m²) 10.000,00 DM
- Erwerb des Flurstückes 141 für eine Widmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (100,-DM/m²) = 4.351m² 435.100,00 DM
- Erwerb der Teilfläche B zur Errichtung eines öffentl. Spielplatzes (100,- DM/ m²) = 595,8 m² 59.580 DM

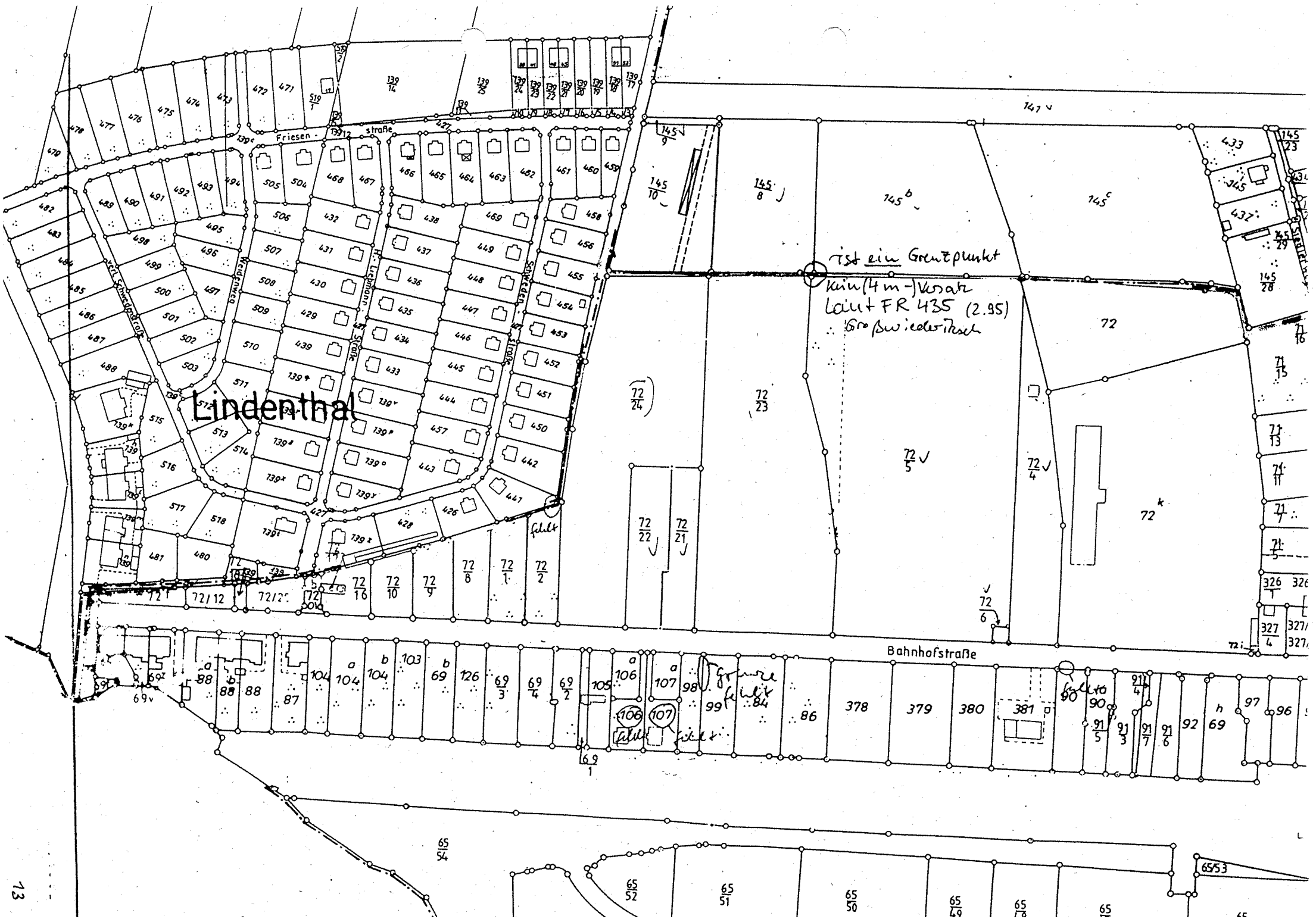
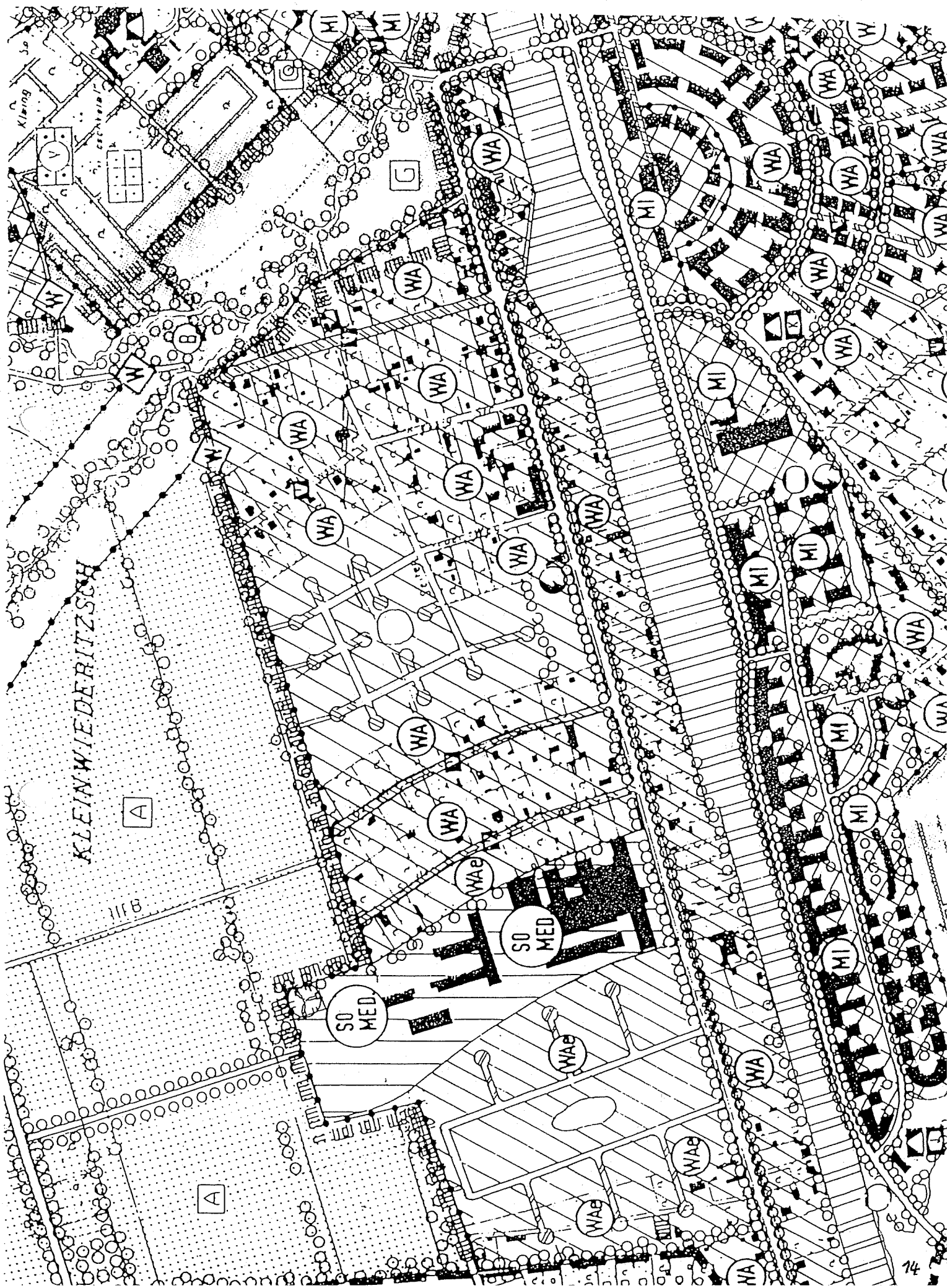
Sonstige Auswirkungen

Für die Flächen des Bebauungsplanes gibt es im wesentlichen drei Interessengruppen. Dies ist in der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt worden, daß allen drei Grundstückseigentümern separate Erschließungsmöglichkeiten angeboten werden. Damit ist auch eine Gleichwertigkeit in der Flächenbilanz und den Aufwendungen zur gesicherten Erschließung zwischen den Eigentümern sichergestellt.
Lediglich die Flurstücke 72/ 6 und 141 können nicht überbaut werden. Bei 72/ 6 hindert die Größe daran. Gemäß B-Plan ist hier die Installation einer Gasreglerstation vorgesehen; der derzeitige Eigentümer soll über die Regelungen der Erschließungsverträge entschädigt werden.
Gleiches gilt für das Flurstück 141. Diese Fläche wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Übergangszone von der Wohnsiedlung in das LSG festgesetzt und kann gem. FNP nicht überbaut werden. Dem Grundstückseigentümer soll ebenfalls über die Regelungen der Erschließungsverträge die Fläche abgekauft werden und öffentlich rechtlich gewidmet werden.
Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die Gemeinde mit dem Grund und Boden "sparsam und schonend" umgehen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden bedeutet vorallem Zurückhaltung bei der Ausweisung von Baugebieten "auf der grünen Wiese". Im Idealfall sollen vor allem innerörtliche Brachen genutzt werden.
Da es sich nicht um eine Planung nach § 34 BauGB handelt, sondern dieser B-Plan konkret aus dem genehmigten FNP abgeleitet ist, geht die Gemeinde davon aus, daß sie dem § 1 (5) 3 BauGB entspricht.
Die Baufläche liegt innerorts und wird als Lücke in der Bebauung entlang der Bahnhofstr. gewertet.
Weiterhin sind gerade im FNP großzügig Freiflächen gewidmet worden, die zum Ausgleich für die zu besiedelnden Flächen dienen sollen. Diese Freiflächen, die mühsam gegenüber dem ersten FNP-Ansatz zusätzlich gewidmet worden sind, sind als zusammenhängende und damit ökologisch wertvolle Verbundnetze angedacht.
Die Gemeinde hat eine besondere Lage im Raum - die Herausforderungen an den Wohnungsbau, gefordert durch das Harmonisierungsgebiet im Städtebau aufgrund der Ansiedlung unzähliger Arbeitsplätze - sind enorm. Dies hat die Gemeinde im FNP unter Abwägung auch der Forderung des § 1 (5) 3 BauGB ausgedrückt, so daß eine Gleichwertigkeit zwischen den Belangen des Siedlungsbaus und der Freiflächenentwicklung gegeben ist.
Innerhalb des Baugebietes wird dem Gedanken an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dahingehend Rechnung getragen, daß von 100 % Bruttobauland etwa 28 % für direkte Ausgleichmaßnahmen nicht überbaut werden dürfen. Auf den verbleibenden ~ 70 % Flächen gilt neben nur 7 % Verkehrsflächen eine Grundflächenzahl von 0,3.
Dem Gedanken der besonderen Schutzwürdigkeit (Ruhe) des BW-Krankenhauses wird dahingehend Rechnung getragen, daß im B-Plan Immissionsrichtwerte für bauliche Anlagen auf tags 45 db(A) und nachts 35 db(A) festgesetzt wurden. Damit entspricht das Baugebiet den Werten der TA Lärm für Kurgebiete, Krankenhäuser etc. ....
Auf ein aufwendiges Umlegungsverfahren, so wie in den §§ 45 ff BauGB vorgesehen, kann aufgrund der eingangs erwähnten städtebaulichen Konzeption verzichtet werden. Die vorgeschlagenen Regelungen für die Flurstücke 141 und 72/6 sind erwähnt worden.
Für die Teilfläche B (öffentl. Spielplatz), der allen Eigentümern zugute kommt, soll die Gemeinde über die Erschließungsverträge den materiellen Ausgleich für den derzeitigen Eigentümer des Flurstücks 72/5 regeln, dem sowohl Fläche als auch die Herstellung der Anlage obliegen wird.
Auf den Flurstücken 145 b, 72/5 und 72/ m liegt gem. Planteil A eine Gashochdruckleitung der EWS. Diese Leitung soll über Grunddienstbarkeiten gesichert werden.
Über das Vorhandensein sind die Eigentümer im Zuge der Erarbeitung des Bauleitverfahrens informiert worden.
Zu Pkt. 1.1.1 sind zusätzliche Forderungen für Schallschutz sowohl aktiv wie passiv gefordert. Dies wird erforderlich, da gem. Schallschutzgutachten des TÜV Ostdeutschland die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm ansonsten am Tage und in der Nacht durch den Prognosefall DB überschritten würden.
Dies ist mit den Textfestsetzungen für den Innenbereich gänzlich ausgeschlossen.
Für den Außenwohnbereich ergibt sich lediglich nachts noch eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte.
Durch die zusätzlichen ***Maßnahmen*** kann die Konfliktsituation angemessen bewältigt werden.

Datei: Proj/Wied/bhf-wes/Begründ., 27.03.1997

Lageplan- Übersicht des Gebiets o.M.




Lindenthal
ist ein Grenzpunkt
kein (4m-) Versatz
laut FR 435 (2.95)
Grenzwiederhersch
Bahnhofstraße
Friesenstraße
Weidenweg
Lerchenstraße
Schwalbenstraße
Schwedenstraße

Übersichtsplan aus dem Flächennutzungsplan im M 1:5000