

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GASWERKSWEG" IN ENGELSDORF

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Engelsdorf hat infolge ihrer günstigen Lage in der Region und der zu erwartenden Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan die Aufgabe, auf einen gewissen Einwohnerzuwachs durch die Erschließung von Wohnbauflächen zu reagieren. Dadurch soll sowohl der zukünftigen Mantelbevölkerung der gewerblichen Einrichtungen die Möglichkeit einer Ansiedlung gegeben werden, als auch den Engelsdorfer Bürgern die Chance geboten werden, durch den Erwerb von Eigentum in Engelsdorf zu bleiben. Dadurch freiwerdende Wohnungen im Bestand sollen renoviert werden und mit beitragen, den Ortskern neu zu gestalten.

2. Lage (siehe Übersichtsplan)

Das gesamte Plangebiet umfaßt gemäß dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes eine Fläche von ca. 30 ha. Der vorliegende Bebauungsplan stellt den 1. Bauabschnitt dar und mißt eine Größe von ca. 12,4 ha. Er umfaßt die Flurstücke 230, 227, 228, 220, 221 und 261. Diese Flurstücke sind kommunales Eigentum, während die Eigentumsverhältnisse der übrigen Flurstücke im Gesamtgebiet noch nicht geklärt sind. Das Plangebiet liegt nördlich der alten Ortslage von Engelsdorf. Es wird begrenzt im Nordosten von bestehender kleinteiliger Einfamilienhausbebauung an der Pestalozzistraße und dem Gewerbegebiet an der Poststraße, im Süden von der Ortslage Engelsdorf (Rückseite der Hoflagen), im Südwesten von den Flurstücken 216a und 219 und im Nordwesten von der Hans-Weigel-Straße.

3. Bestand und derzeitige Nutzung

Das Gelände ist unbebaut und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Etwa in der Mitte verläuft ost-westlich ein Feldweg (Fuß- und Radweg), der als Verlängerung des Gaswerksweges die Bahnstraße mit der Hans-Weigel-Straße verbindet. In der Trasse dieses Feldweges verläuft eine Gasleitung. Sie soll dort verbleiben.

4. Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Engelsdorf ist das Plangebiet als Wohnfläche (W) ausgewiesen.

5. Erschließung

Der Entwurf des Bebauungsplangebietes sieht im Prinzip eine Straßenverbindung der Hans-Weigel-Straße mit einer hinter den Höfen am Dorfbanger verlaufenden Planstraße vor. Diese Verbindung ist mehrfach gebrochen, um ein zügiges Befahren zu verhindern. Von dieser Verbindungsstraße erschließen kurze Stiche kleine Gruppen von Häusern.

Diese Erschließungsform ermöglicht eine überschaubare Nachbarschaft und ruhiges Wohnen.

Die Haupt-Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Straßenfläche beinhaltet neben der Verkehrsfläche beidseitig einen Fuß-/Radweg sowie die Möglichkeit der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen (Parkflächen).

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen.

6. Grünflächen

Das Plangebiet ist gegenüber den umliegenden Flächen, insbesondere zum angrenzenden Gewerbegebiet an der Poststraße, durch intensive Grünstreifen abgesetzt. Hier befinden sich Kinderspielflächen und Flächen für die tägliche Naherholung. Die Grünflächen sind in die Bebauung integriert, sie sollen im Sinne einer Landschaftspflege mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

Der Gaswerksweg wird durch eine öffentliche Grünfläche begleitet und darf wegen der dort verlegten Gasleitung (HDL DN 150) nicht bebaut werden.

7. Bebauung

Die vorgesehene Bebauung weist im Bereich der Haupteerschließungsstraße eine Anzahl zweigeschossiger Reihen- und Mehrfamilienhäuser aus. So bleibt ein großer Teil des notwendigen Fahrverkehrs im Bereich dieser Straße.

An den kurzen Stichen beidseitig der Straße ist ruhiges Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Alle Gebäude sind nach Süden oder Westen ausgerichtet, was optimales Wohnen ermöglicht.

Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straße unterstützen die räumliche Wirkung.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die bestehenden Versorgungssysteme (Elektrizität, Gas, Wasser) der Gemeinde angeschlossen. Die Kapazitäten sind entsprechend zu erweitern.

Die Abwässer werden in den geplanten Hauptsammler Ost der WAB Leipzig geführt.

Die Grundstückseigentümer werden auf die Wichtigkeit hingewiesen, Oberflächenwasser versickern zu lassen und Flächen nicht zu versiegeln.

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes geschieht durch die vorhandenen und erweiterungsfähigen Kapazitäten im nahen Ortskern. Die Wegeführung ist darauf ausgerichtet. Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindergarten, Schule) sind im Ortskern in angemessenem Umfang ausgewiesen.

9. Flächenbilanz

Plangebietsfläche insgesamt	ca. 12,4 ha	100,0 %
davon Wohnbauflächen	ca. 8,6 ha	70,5 %
Verkehrsflächen	ca. 1,5 ha	12,3 %
öffentliche Grünflächen	ca. 2,3 ha	<u>17,2 %</u>
		100,0 %

Der Versiegelungsgrad der Plangebietsfläche beträgt 26,9 % (3,34 ha).

10. Kosten

Der Gemeinde Engelsdorf entstehen für Erschließung/Grünflächen im Haushaltsplan 1993 Kosten in Höhe von ca. 385.000,- DM.

Prießnitz, den 11.03.1993

.....
Ingenieurgesellschaft EULA mbH

Erläuterung zum landschaftspflegerischen Begleitplan

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der alten Ortslage Engelsdorf ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnfläche (W) ausgewiesen.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 30 ha. Der vorliegende Bebauungsplan stellt den ersten Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 12,4 ha dar.

Für angrenzende Gehölzstreifen und für die entstehenden Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün werden ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet. Das Verkehrsgrün, vor allem Winterlinde, Gemeine Eberesche, Weißdorn, Vogelkirsche und Feld-Ahorn, trennt die Verkehrsstraße von den Wohnflächen sowie von Fuß- und Radwegen. Entlang der Straßen-Hauptachse sollten kleinkronige Gehölze als Allee gepflanzt werden. Über straßen- bzw. wegbegleitende Bepflanzung wird eine Verbindung zwischen den Grünflächen geschaffen. Dabei ist es sinnvoll die Vorgärten durch Pflanzgebote (keine Koniferen, vorwiegend heimische Gehölze) mit einzubeziehen.

Die Straßenanbindung des künftigen Wohngebietes erfolgt ohne Beeinträchtigung der Gehölze (Kastanienallee) an die Hans-Weigel-Straße.

In beiden Teilflächen des künftigen Wohngebietes entstehen als Erlebnisraum größere Grünflächen mit Spielplatz.

Die verwendeten Gehölze sowie deren Anordnung sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzenliste

Nr.	lat. Name	deut. Bezeichnung
8	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
17	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
15	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
7	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
18	<i>Corylus avellana</i>	Wald-Hasel
19	<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
4	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
14	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
1	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
22	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
21	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
20	<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerstrauch
6	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
13	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
12	<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
5	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
10	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere

Nr.	lat. Name	deut. Bezeichnung
3	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
11	Sorbus domestica	Speierling
2	Sorbus tominalis	Elsbeere
9	Tilia cordata	Winterlinde
16	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Bebauung der Fläche wird als unvermeidbarer Eingriff nach §8 des BNatSchG betrachtet. Die z.Z. noch offene Fläche ist für den Ortskern Engelsdorf wichtig in Bezug auf das Kleinklima. Sie wirkt als Puffer, der Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen ausgleicht. Die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen werden im Gebiet selbst vorgenommen. Die Flächenbewertung erfolgt nach dem Bewertungsrahmen für Biotoptypen (Rheinland-Pfalz).

Fläche in ha	Biotyp	Werkfaktor	Produkt
IST-Zustand:			
ca. 12,4	extensive Grünlandnutzung	0,7	7,98
		Summe:	7,98
Soll-Zustand:			
ca. 3,34	versiegelte Fläche	0,0	0,0
ca. 2,15	öffentliches Grün	0,8	1,72
ca. 6,91	privates Grün	0,4	2,76
		Summe:	4,48

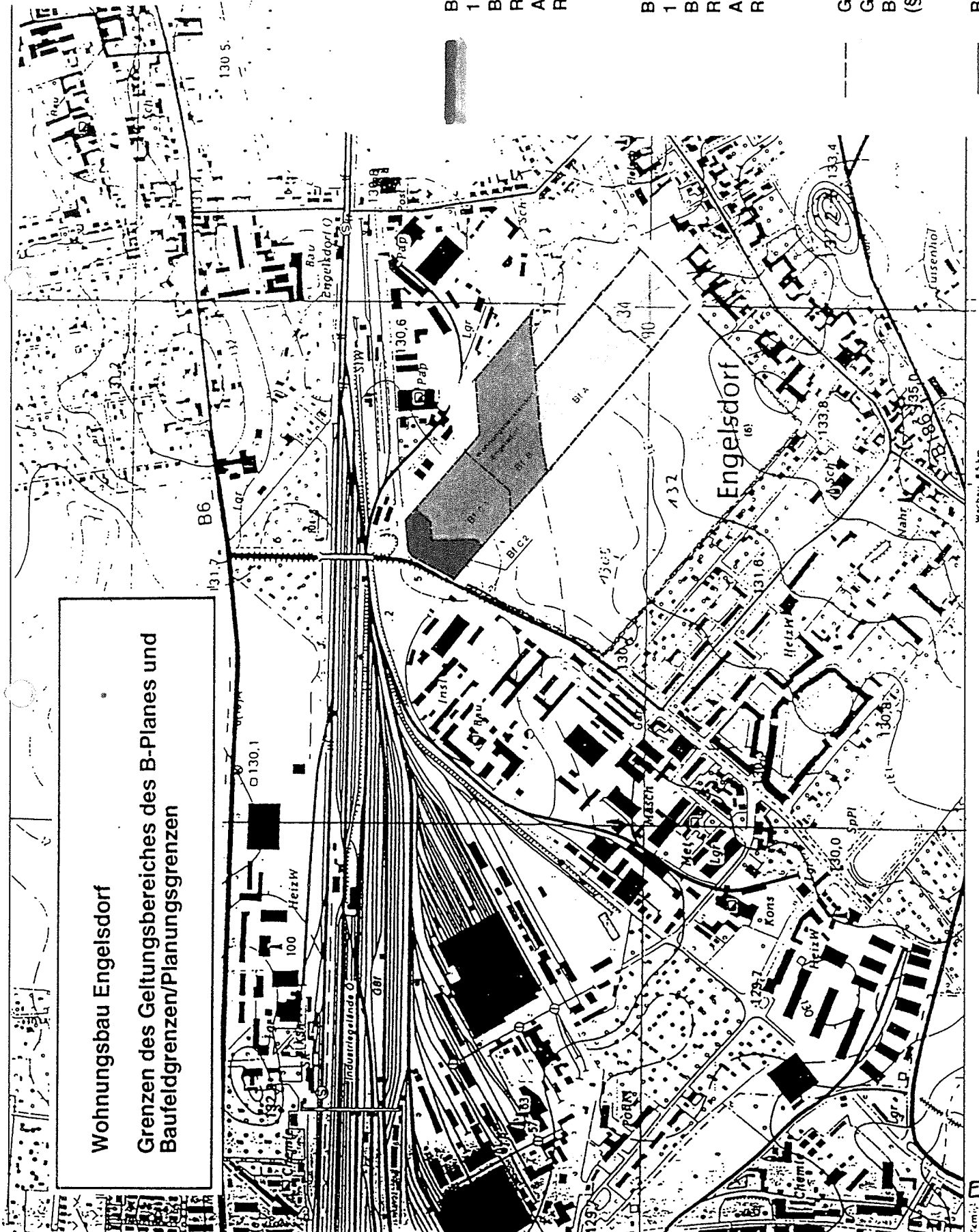
Die Differenz zwischen der Summe des IST-Zustandes und des SOLL-Zustandes beträgt 3,5. Dieser Betrag ist Grundlage zur Ermittlung des Flächenbedarfs für die Ausgleichsmaßnahmen. Der Gemeinde Engelsdorf werden folgende Maßnahmen als Ausgleich am Standort vorgeschlagen:

1. Entlang der Straßen-Hauptachse im künftigen Wohngebiet. entsteht eine Allee. Dabei werden möglichst kleinkronige Gehölze verwendet. Gleichzeitig wirkt die Allee auf die räumliche Gliederung. Die Auswahl der Gehölze erfolgen Standortgemäß.
2. Das Oberflächenwasser ist dem Naturhaushalt zurückzuführen. Dies wäre möglich über die Grundstücksversickerung, die Sammlung des Oberflächenwassers und Zuführung in ein Fließgewässer oder über das Anlegen von Verdunstungsflächen. So können je nach Eignung in öffentlichen Grünbereichen Verdunstungsflächen angelegt werden
3. Es ist auf eine minimale Versiegelung im öffentlichen wie auch im privaten Bereich zu achten. Die Kfz-Stellflächen sollten mit Rasengittersteinen oder Betonrasensteinen mit 3 bis 5 cm Fugen breite angelegt.

4. Größere Grünflächen sind als Erholungs- und Spielplatzbereiche zu planen. Mehrbelastete Bereiche sind intensiver zu Begrünen. Auf Artenreichtum und Struktur bei der Bepflanzung ist zu achten. Gehölze und Sträucher sind abwechselnd anzuordnen.

Wohnungsbau Engelsdorf

Grenzen des Geltungsbereiches des B-Planes und
Baufeldgrenzen/Planungsgrenzen



Bebauungsplan Nr. 1
1 Bauabschnitt Teil A
Bestätigung 28. Juli 1993
Regierungspräsidium Leipzig
Aktenzeichen: 51-2511.2
Registrier-Nr.: 08/57/93

Bebauungsplan Nr. 1
1 Bauabschnitt Teil B
Bestätigung 28. Juli 1993
Regierungspräsidium Leipzig
Aktenzeichen: 51-2511.2
Registrier-Nr.: 08/57/93

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Baufeld-/Planungsgrenze