Erläuterungen zum BBP 003 an der Waldstraße der Stadt Zwickau

1. Begründung mit Nachweis der wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

A Ziele und Zwecke des BBP

Die westsächsische Stadt Zwickau ist eines der bedeutendsten industriellen Ballungsgebiete des Bundeslandes Sachsen und sicherlich, nicht nur bedingt durch die Ansiedlung des VW-Konzern, eine der größten Hoffnungsträger für den baldigen wirtschaftlichen Aufschwung der umgebenden Region.

Verbunden mit der zu erreichenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung, gilt es für die Stadt zukünftige Probleme zu lösen, die gewissermaßen als Altlasten langanhaltender Fehlentwicklungen zu zahlreichen Disproportionen führten. Um diese wirtschaftliche Entwicklung abzusichern und die Disproportionen hinsichtlich der Wohnraumbereitstellung zwischen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen auszugleichen, ist die Ausweisung von Wohnbauland dringend notwendig.

Der Nachholebedarf der Stadt Zwickau nach Wohnraum ist bei 8000 gestellten Wohnungsanträgen sehr hoch. Hierbei ist die Nachfrage nach qualitativ hohem Wohnkomfort in Einfamilienhäusern besonders ausgeprägt. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß je nach Einkommensentwicklung eine Umsiedlung der Wohnungssuchenden festgestellt wird, das heißt die Bauherren für ein Eigenheim ziehen Wohnungen in den zwei großen Neubaugebieten frei (Sozialwohnungen möglich).

Ziel und Zweck des BBP ist es, dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und den Bauwilligen entsprechende Angebote zu unterbreiten. Ausgehend von einer umfangreichen Ist- und Bedarfs-Analyse wurde der vorliegende BBP für 55 Eigenheimbaustandorte aufgestellt. Alle Standorte sind infolge der starken Nachfrage bereits vergeben, wobei der Drang der Bauwilligen eindeutig zum Einzelhaus geht.

Auf der Basis dieser Analyse und der notwendigen nachrichtlichen Übernahmen (Sicherheitsabstände zu den überregionalen Trinkwasserleitungen) wurde auf eine Fortführung des vorhandenen Wohngebietes an der Waldstraße durch Doppelhausbebauung verzichtet.

Der BBP beschreibt in den vorliegenden BBP-Grenzen ein in sich geschlossenes neues Wohngebiet, welches die entstandene Freifläche zwischen der Wohnbebauung am Tannhäuserweg und der Kleingartenanlage "Waldstraße" im Bereich der Wald- und Karl-Keil-Straße schließt.

Mit dieser Baumaßnahme gilt die Entwicklung der Stadt Zwickau bezüglich Wohnungsbau im unmittelbaren Bereich bis zur Stadtgrenze als abgeschlossen. Die umliegenden Flächen bis zum Zwickauer Stadtwald sollen als Grünflächen der Naherholung erhalten bleiben.

B Auswirkungen des BBP auf das Umfeld und Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen

Standortwahl und städtebauliches Konzept

Wie bereits erläutert wurde, schließt das geplante Gebiet eine Freifläche, welche durch Stillegung einer alten Obstplantage entstanden ist. Das entstandene Gebiet am Rande der Stadt Zwickau ist geradezu prädestiniert zur Ausweisung als Wohnbauland, zumal es sich hierbei um die Fortführung bzw. Abrundung eines über Jahrzehnte gewachsenen Wohnsiedlungsgebietes handelt.

Die Fortführung der vorherrschenden Doppelhausbebauung wurde auf Grund der schon erwähnten Analyse nicht realisiert. Infolge der Übernahme der vorhandenen Versorgungsleitungen war die Weiterführung des vorhandenen Straßensystems ebenfalls nicht möglich.

Es entsteht ein völlig neues Baugebiet, welches zwar in seiner Nutzung dem vorhandenen Gebiet gleichgesetzt ist, aber in seinem städtebaulichen Konzept der Entwicklung sowie den Ansprüchen der heutigen Zeit gerecht wird.

Die verwinkelte Straßenführung mit der Schaffung von großzügigen Grünbereichen führen in Zusammenhang mit den festgelegten Straßenquerschnitten zur angestrebten Verkehrsberuhigung und einem hohen Wohnwert im Plangebiet. Die Einfamilienhäuser werden ausschließlich durch die Firma "Streif-Fertighaus" erstellt und gewährleisten trotz der Vielfalt der möglichen Varianten eine gewisse Harmonie der Bebauung.

Negative Auswirkungen hinsichtlich der umliegenden Gebiete sind nur in begrenzdem Maße während der Bauzeit zu erwarten, da wie schon erwähnt, die Nutzung als reines Wohngebiet dem angrenzendem Bereich gleichgestellt ist, bzw. die Art der baulichen Nutzung des Umfeldes nicht beeinträchtigt

Verkehrs- und technische Infrastruktur

- Verkehrserschließung

Die äußere Anbindung der inneren Erschließungsstraßen an das vorhandene Straßennetz kann ohne besonderen Mehraufwand realisiert werden. Die Anbindung erfolgt über die Waldstraße im Nordosten und über die Karl-Keil-Straße im Südosten des Plangebietes. Beide Straßen erfüllen alle Vorraussetzungen um das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen aufzunehmen und an die städtischen Hauptverkehrsadern weiterzuleiten. Zusätzlich wird die auf der Karl-Keil-Straße befindliche Straßenbahnhaltestelle das motorisierte Verkehrsaufkommen mindern.

Eine Belastung des ruhenden Verkehrs auf die angrenzenden Gebiete wird durch ein entsprechendes Stellplatzangebot im Planbereich vermieden. Mit der Schaffung des großzügigen Stellplatzangebotes im Bereich des Grüngürtels an der Waldstraße, werden auch für die Pächter der Kleingartenanlage Verbesserungen hinsichtlich der Lösung des ruhenden Verkehrs erreicht.

- Technische Infrastruktur und Wasserversorgung

Die benötigte Trinkwasserversorgung kann aus dem öffentlichen TW-Rohrnetz mit einem Druck von ca. 2,0 - 5,5, bar am höchsten Punkt in ausreichender Menge bereitgestellt werden. Versorgungsengpässe für die umliegende Siedlungsbebauung treten nicht auf.

Für die Löschwasserversorgung sind im Zuge der Anbindung der inneren Erschließung an die 300er Leitung zwei Hydranten zu setzen, über die eine Wassermenge von je 13,3 l/s im Brandfall entnommen werden kann.

- Abwasserentsorgung

Die Ableitung der Abwässer kann im Trennsystem in den Sammler in der Waldstraße bzw. in den verrohrten Bachlauf erfolgen. Es sind alle Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der Abflußverzögerung zu nutzen.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung duch das Energieversorgungsunternehmen ist gesichert. Hierzu wird für das Baugebiet eine neue Transformatorenstation an der Waldstraße errichtet, die mittelspannungsseitig über die Station Karl-Keil-Straße und über die Station Wasserturm Werdauer Straße eingespeist wird. Niederspannungsseitig ist die Station mit dem vorhandenen Netz Waldstraße zu verbinden und verstärkt damit die Versorgung des vorhandenen Wohngebietes.

- Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist gesichert. Die bis zur BBP-Grenze vorhandenen Leitungen müssen zur Absicherung des Leistungsbedarfes verstärkt werden. Auf Grund des derzeitigen Planumfanges ist eine Realisierung der gastechnischen Maßnahmen 1993 möglich.

Umweltschutz

- Einflüsse auf das Mikroklima am Standort

Die neue Wohnbebauung wird nach Ihrer Fertigstellung, infolge der teilweise versiegelten Flächen einen Eingriff in die mikroklimatische Situation am Standort darstellen. Hinzu kommen noch Immissionen durch den Kfz-Verkehr.

Diese Einflüsse sind jedoch als gering einzuschätzen, zumal die gemäß des Begrünungsplanes der öffentlichen und privaten Grünflächen zu pflanzende Vegetation (besonders im Bereich der Stellplätze) einen entsprechenden Ausgleich schaffen wird. Eine Überhitzung, die zur Beeinflussung des Kleinklimas führen könnte wird somit weitestgehend vermieden. Auswirkungen auf die Umlandflächen sind somit nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Lufthygiene werden die Einflüsse auf das Plangebiet maßgeblich vom Vorhandensein der Immissionswetterlage beeinflußt. Der Raum Zwickau galt in der Vergangenheit als lufthygienisch stark belastete Region und war vor allem durch Stäube und Gase aus der Verarbeitung bzw. Verbrennung minderwertiger Braunkohle belastet. Diese Belastung wird sich im Zuge der Umstellung auf andere Energieträger weiter minimieren. Eine Belastung aus dem Wohngebiet wird durch ein Verbot von Heizungsanlagen auf Kohlebasis auf ein Minimum beschränkt.

- Einflüsse auf den Schallschutz

Der Planungsrichtpegel in benachbarten Gebieten darf sich in der Regel um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden. Mit der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet mit 50 dB(A) (Tag) sind die vorgegebenen Grenzwerte zu der Kleingartenanlage eingehalten. Die Lärmbeseitigung durch den Kfz-Verkehr wird durch die schon erwähnte Begrünung und die Verkehrsberuhigung durch die Straßenführung (keine Durchgangsstraße) auf ein vertretbares Maß reduziert.

Die Einflüsse auf das vorhandene Wohngebiet infolge des höheren Verkehrsaufkommens sind mit der vorhandenen baulichen Nutzung vereinbar.

- Einflüsse des Vorhabens auf Arten- und Biotopschutz

Die bis zur Stillegung der Obstplantage landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt kein Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar und grenzt auch nicht an festgesetzte Schutzgebiete.

Durch die Nutzungsänderung gehen in dieser jetzt vorliegenden Brachlandschaft keinerlei Biotopstrukturen verloren. Der Bachlauf des Marienthaler Baches (im Bereich des Plangebietes bereits verrohrt) bleibt unberührt.

Ungeachtet dessen wird im Bereich des BBP infolge des Eingriffes in die Natur und Landschaft durch planerische Vorsorge ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Im einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Maßnahmen:

- Schaffung eines großzügigen öffentlichen Grünbereiches im Bereich der Waldstraße sowie als straßenbegleitende Begrünung

- Der Versiegelungsgrad des Planbereiches wird gemäß Satzung auf ein Minimum beschränkt.

- Der verrohrte Bachlauf an der Grenze des BBP kann in seiner ursprünglichen Lage wieder hergestellt, und als Biotop neu eingerichtet werden.

- Einflüsse des Vorhabens auf die Land- und Fortstwirtschaft

Die natürlichen Produktionsbedingungen der vormals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind als mittelmäßig einzustufen. Unter dem Aspekt der gesamtökonomischen landwirtschaftlichen Situation wurde die vorhandene Obstplantage stillgelegt. Eine anderweitige landwirtschaftliche Nutzung konnte nicht sichergestellt werden. Mit der Bebauung des Terrains wird nach vorausgegangener Produktionseinstellung eine Verwendungsalternative erreicht.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet ebenfalls nicht statt. Auf Grund der bisherigen, vorstehend genannten Nutzung und deren Stillegung, ist am Standort zur Zeit kein Baumbestand vorhanden. Erst durch die geplanten Neuanpflanzungen wird ein notwendiger Pflanzen- und Baumbewuchs sichergestellt.

- Einflüsse des Bauvorhabens auf die Erholungsmöglichkeiten

Betrachtet man die zu beplanende Fläche an sich, so ist davon auszugehen, daß diese in der Vergangenheit nicht für Erholungszwecke vorgesehen war und so auch nicht diesem Zwecke diente. Durch die Stillegung der landwirtschaftlichen Produktion kann die beschriebene Fläche infolge der Nutzung als reines Wohngebiet als Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbebauung und der Kleingartenanlage angesehen werden. Der Erholungswert der vorhandenen Kleingartenanlage wird dadurch nicht beeinträchtigt.

C Zusammenfassung

Die Firma Fertighaus Vertrieb Zwickau GmbH
Dimitroffstraße 52
O - 9540 Zwickau

vertreten durch Geschäftsführer H. V. Röpke

beabsichtigt in Zwickau Marienthal auf den Teilflurstücken 437, 157/1 und 430/12 innerhalb der vorliegenden BBP-Grenzen ein

"Reines Wohngebiet"

zu errichten.

Als Baubeginn ist 11/92 vorgesehen.

Auf Grund der zu erwartenden Größe und Lage des Bauvorhabens wird in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung ein BBP aufgestellt.

Derzeit befindet sich das Vorhaben in der Phase der Entwurfsplanung, parallel dazu ist durch die Stadt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.

In allen bisherigen Planungsphasen wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange einbezogen. Darüber hinaus wurden und werden weitere Betroffene über das Vorhaben informiert, in die Abstimmung einbezogen oder um planungsrelevante Informationen gebeten.

Die zu beplanende Fläche ist vollständig durch Kaufvertrag gesichert und bereits mit Vorverträgen an die Bauherren verkauft, so daß ein schneller Start zur Realisierung des Vorhabens möglich und durch die Bauherren angestrebt ist.

Die Bebauung erfolgt mit 55 Eigenheimen des Fertighausherstellers "Streif".

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens (Elektro, Trinkwasser, Abwasser, Telefon usw.) ist nach den vorliegenden Informationen der Träger öffentlicher Belange grundsätzlich gesichert.

D Dieser BBP-Entwurf zur Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens

wurde im Auftrag der Firma

Fertighaus Vertieb Zwickau GmbH
Dimitroffstraße 52 Tel.: 2 52 89
O - 9540 Zwickau

vertreten durch Geschäftsführer H. V. Röpke

und unter Federführung der

Planungsgruppe Süd Zwickau
Walter-Rathenau-Straße 30 Tel.: 2 26 57
O - 9550 Zwickau

verfaßt.

Zwickau, den 30.05.92

präzisiert am
25.09.92
22.03.93

PLANUNGS GRUPPE SÜD
W.-Rathenau-Str. 30
Telefon 2 26 57 / 58
O-9550 Zwickau

Weiherl
Planungsgruppe Süd
Zwickau

PLANUNGS GRUPPE SÜD
W.-Rathenau-Str. 30
Telefon 2 26 57 / 58
O-9550 Zwickau

Weiherl
Planungsgruppe Süd
Zwickau

26 März 1993