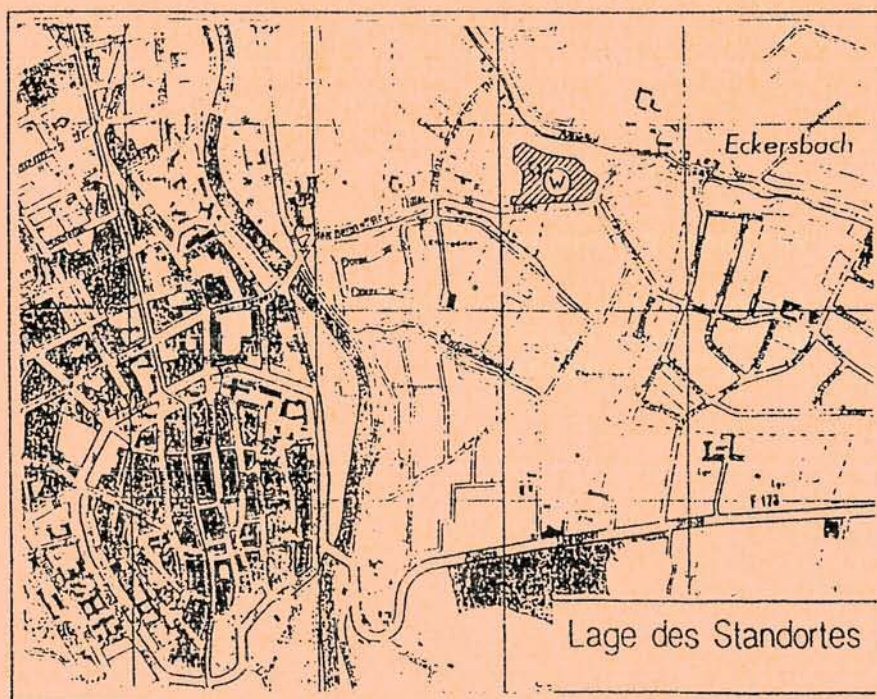
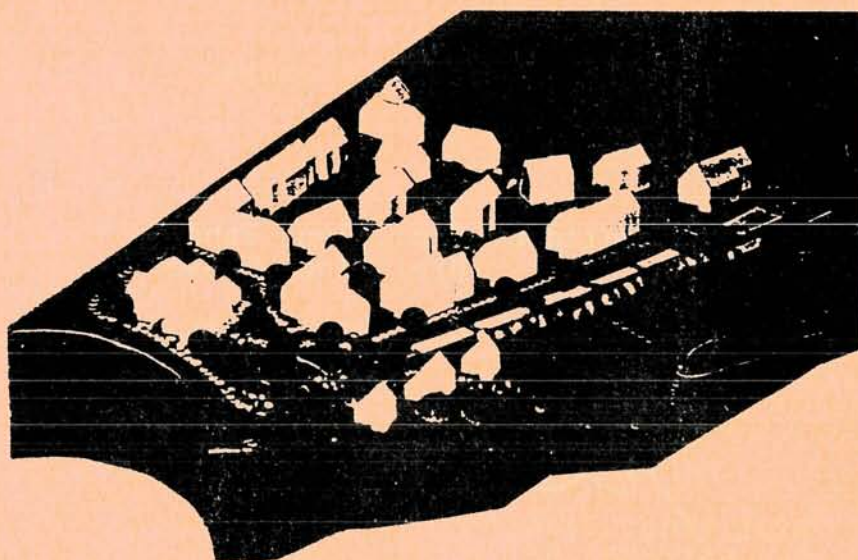


Bebauungsplan Nr.23 "Am Trillerberg"

Genehmigungsfähige Planfassung vom Mai 1992

Erläuterungsbericht



Wohngebiet "Am Trillerberg"

Stadt: Zwickau
Regierungsbezirk: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Begründung zum Bebauungsplan (Genehmigungsfähige Planfassung)

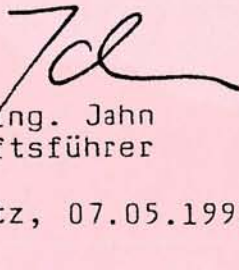
Inhalt:

1. Erläuterungsbericht
2. Planzeichnung M 1 : 500

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Zwickauer Straße 38
0-9001 Chemnitz

Geschäftsleitung: Dipl.-Ing. Jahn
Dipl.-Ing. Lohse

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Bothe



Dipl.-Ing. Jahn
Geschäftsführer

Chemnitz, 07.05.1992

Verfasser Kapitel 5.3.

Ingenieurbüro Tief- und Straßenbau
Untere Zobelgasse 11
0-9412 Schneeberg

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Standortbedingungen
5. Erschließung und Bebauung des Standortes
 - 5.1. Geplante Bebauung
 - 5.2. Verkehrserschließung
 - 5.3. Stadttechnische Erschließung
 - 5.3.1. Trinkwasserversorgung
 - 5.3.2. Abwasserbeseitigung
 - 5.3.3. Elektroenergieversorgung
 - 5.3.4. Wärmeversorgung
 - 5.3.5. Fernmeldeversorgung
6. Grünplanung/Landschaftsschutz
7. Flächenbilanz

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungsbau "Am Trillerberg" schließt in der Gemarkung Eckersbach das Flurstück 620/1, das geteilte Grundstück 140/2 sowie das Straßengrundstück Trillerstraße, Nr. 222/1, bis zum Straßenbord baugebietsseitig ein.

Die insgesamt beplante Fläche ist 3,6 ha groß.

2. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 389, 1122)
- Kommunalverfassung i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.1990
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. Nr. 50 S. 929)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
- Maßgaben zum BauGB - § 246a - und zur BauNVO - § 26a - nach Anlage 1, Kapitel XIV des Einigungsvertrages
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833)
- Übergeordnete genehmigte Planungen liegen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor. Der Bebauungsplan entspricht dem Arbeitsstand am Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem bereits gekauften Gelände zu errichten:

1. 120 WE als staatlich geförderten sozialen Wohnungsbau
2. ca. 60 WE als Eigentumswohnungen
3. ein Wohngebietszentrum mit folgenden Einrichtungen zur Verbesserung der Infrastruktur des Gebietes:

...

- . Lebensmittelmarkt ca. 500 m²
- . Post - Telekom
- . Apotheke
- . Gaststätte
- . medizinische Einrichtung
- . Büros
- . andere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen

Mit der Durchführung des Vorhabens soll ein Beispiel für neuen sozialen Wohnungsbau in Zwickau geschaffen werden, da ein enormer Nachholebedarf besteht. Die Bebauung stellt auf zuletzt landwirtschaftlich genutzter Fläche (GPG) die Verbindung zwischen der Gründerzeitbebauung an der Trillerstraße sowie der Siedlung am Finkenweg her. Als Blickbeziehung wirkt, über das geschützte Amseltal hinweg, die Bebauung vom Eckersbacher Wohngebiet in Großtafelbauweise.

4. Standortbedingungen

Das Baugebiet liegt um 300 m über NN. Das Gelände fällt von Süd nach Nord mit rund 8 % bis zur Achse der 110 kV-Freileitung ab, um dann in eine schwerbebaubare Böschung überzugehen, bevor nach einer Terrasse (zur Zeit Grünlandnutzung) die bewaldete Böschung zum Eckersbacher Bach führt. Dieses Biotop bildet die nördliche Grenze. Östliche und südliche Grenze stellt die Trillerstraße dar.

Westlich des Standortes stehen Gewächshäuser der GPG. Im städtebaulichen Entwurf wurde diese Fläche als Erweiterungsmöglichkeit für die Funktion Wohnen und Freizeitgestaltung ausgewiesen. Der Standort weist insofern eine Lagegunst auf, als der Fußweg in das Stadtzentrum, teilweise durch landschaftlich reizvolle Grünzüge/Täler, lediglich 15 - 20 Minuten beansprucht.

Die klimatischen Standortbedingungen werden durch ein Januar-Monatsmittel von -1,5 °C (mittl. Tiefstwert -15,5 °C) sowie ein Juli-Monatsmittel von 17,5 °C (mittl. Höchstwert 32,0 °C) charakterisiert (Jahresmittel 8,0 °C). 93,6 Frosttage sowie 31,3 Sommertage sind jährlich zu erwarten. Im Jahresmittel fehlen 740 mm Niederschlag. 60 % der Winde wehen aus den Richtungen Süd über Südwest bis West.

Bei flächendeckender Bebauung wird dem Standort die Windexponiertheit genommen. Der Bereich des Amseltales wird von uns als Kaltluftschneise angesehen.

Entsprechend bauordnungsrechtlichen Vorschriften der DOR liegt das Planungsgebiet im Wärmedämmgebiet I, Wind- und Niederschlagsgebiet III und schwarmbehebgefährdeten Gebiet der Zone I.

Bestehende bauliche Anlagen des Vierseithofes werden abgerissen, wobei die 2 WE im Baugebiet ersetzt werden..

Die das Gebiet querende 110 kV-Freileitung wird in absehbarer Zeit nicht umverlegt, so daß ein 25 m breiter Korridor frei von baulichen Anlagen über 5 m Höhe ab OKG für Flächen des fließenden Verkehrs, Garagen und Stellplätze genutzt werden kann.

Seitens der geologischen Verhältnisse sowie Altbergbau (berg-schadengefährdetes Gebiet) sind keine die geplante Bebauung verhindernden Umstände bekannt.

Das Biotop "Amseltal", bestehend aus dem Ökosystem Eckersbacher Bach und Hangbewaldung, liegt außerhalb des Plangebietes, gebietet jedoch, mit einer angemessenen Art der Flächennutzung im Grenzbereich zu reagieren.

5. Erschließung und Bebauung des Standortes

5.1. Geplante Bebauung

Der Bauherr legt 3 Wiederverwendungsprojekte für Mehrfamilienhäuser vor:

1. Zweispännertyp mit Grundrissen, welche als Sozialwohnungen förderfähig sind
2. Dreispännertyp als Apartmenthaus mit Eigentumswohnungen
3. Zweispänner mit Kopfsegment (Einspänner) verkettet

Die Geschossigkeit wird mit 2 bzw. 3 Geschossen festgesetzt, wobei das ausgebaute Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß gerechnet wird.

Bei Bildung der städtebaulichen Grundstruktur sind wir von der Möglichkeit ausgegangen, daß das Erzeugnis zweiseitig erschließbar ist. Ebenso empfehlen wir eine Modifizierung des Zweispanners, wodurch eine Eckbebauung im stumpfen Winkel, folgend dem Verlauf der Trillerstraße, möglich wird.

Die Nahtstelle der Wohngebiete beiderseits der Trillerstraße und am Finkenweg sehen wir als einen sich zum Einmündungsbereich hin öffnenden Auftaktbereich an. Hier sollte eine Haltestelle des ÖPNV eingerichtet werden.

Entsprechend einer angebotenen Wegekette können in diesem Bereich täglich oder periodisch auftretende Bedürfnisse der Anwohner im fußläufigen Einzugsbereich befriedigt werden. Die dazugehörigen Baukörper mit max. 2 Vollgeschossen und geneigten Dächern bilden durch die höhenmäßige Staffelung zur max. dreigeschossigen Wohnbebauung ebenfalls die Auftaktsituation mit.

Der Freileitungsbereich wird für fließenden Verkehr, Garagen und Stellplätze genutzt.

Die Wohnbebauung nimmt die Linien der Straßenachsen der Trillerstraße, der Erschließungsstraße im Freileitungsbereich sowie der jetzigen Einfahrt zum Bauernhof auf. Die offene Bauweise läßt Verkettungen der Erzeugnisse bis max. 50 m Länge zu.

Die zur Trillerstraße orientierte Bebauung ist dichter und höher als im übrigen Wohngebiet. Somit wird zum einen dem Charakter der vorhandenen Gründerzeitbebauung Rechnung getragen und zum anderen das Wohngebietsinnere etwas abgeschirmt.

Die im wesentlichen vierzeilige Bebauung schräg zur Hauptwindrichtung erfährt ihre Gliederung durch Abknickungen, Seitenversätze und querlaufende Wege. Dadurch entstehen derzeit 4 akzeptable, weil gut durchlüftete und besonnte, Wohnhöfe.

Die mittlere Erschließungsachse wird fußgängerfreundlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. An den Enden dieser Achse können sich kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen befinden.

Textliche Festsetzungen zur geplanten Bebauung sind hinreichend auf dem Plan vermerkt.

5.2. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung stellt sich wie folgt dar:

Die Anfahrt zum östlich der Mulde gelegenen Standort kann über Ethel - und Julius-Rosenberg-Brücke - Talstraße - An den Bergkellern - Trillerstraße oder über Dresdner Brücke - Äußere Dresdner Straße - Lerchenweg - Mülsener Straße - Trillerplatz - Trillerstraße erfolgen.

Zwischen den genannten Brücken befinden sich 2 Fußgängerbrücken (Bierbrücke und Paradiesbrücke), welche einen nur 15 Minuten in Anspruch nehmenden Fußweg in das Stadtzentrum ermöglichen.

Im Plangebiet werden zwischen 170 und 200 VE entstehen. Eine Erschließung mit 2 Stichstraßen (Straße A und Straße C) unter 150 m Länge bei einer Regelbreite von 4,75 m sehen wir als angemessenen Beitrag zur Verkehrsverminderung an. Sollte eine Erweiterung des Gebietes im Westen erfolgen, sind eine Verbindung zwischen den Stichen sowie eine weitere Einfahrt in das Wohngebiet über die jetzige GPG-Zufahrt Trillerstraße notwendig.

In verkehrsberuhigten Bereichen ist die Mischung des Fußgängerverkehrs mit Schrittgeschwindigkeit fahrenden und stehenden Kraftfahrzeugen vorgesehen. Die Einfahrt bleibt nur Anwohnern vorbehalten.

Die Straße C sowie der verkehrsberuhigte Bereich inmitten des Plangebietes werden der Öffentlichkeit gewidmet. Die Straße A ist eine nichtöffentliche.

Es können bis zu 90 Garagenplätze im Plangebiet entstehen. Die Anzahl der Freistellplätze beträgt 225, das heißt, gleichzeitig könnten im Plangebiet 315 PKW stehen. Davon sind 40 Stellplätze für das Wohngebietszentrum auf einem Parkplatz untergebracht (ca. 20 Stellplätze für 600 m² Verkehrsraumfläche, ca. 20 Stellplätze für Einrichtungen mit Besucherverkehr). Bei einer angenommenen Wohnungszahl von 190 wäre somit ein Versorgungsgrad von 1,5 Stellplätzen/WE garantiert. Die Stellplätze an der Trillerstraße (b = 7,50 m) sehen wir als unbedenklich an. Fußwege werden entlang der Trillerstraße mit 2,25 m Breite bemessen, ansonsten je nach erwarteten Fußgängerströmen bzw. Begegnungsfällen 1,50 oder 2,25 m.

5.3. Stadttechnische Erschließung

Autor des Punktes: Ingenieurbüro Tief- und Straßenbau
Heini Gerber
Untere Zobelgasse 11
0-9412 Schneeberg

5.3.1. Trinkwasserversorgung

Nach Angabe von Herrn Lorenz, EWA Zwickau, ist eine ca. 600 m lange Leitung außerhalb des Baugebietes durch das Amseltal in DN 150 oder 200 m bis zum Baugebiet zu verlegen. Vom Beginn der Straße "A" aus verzweigt die Wasserleitung im Baugebiet und wird etwa bei der Straße "C" in die vorhandene Leitung in der Trillerstraße eingebunden (Ringbildung). Es wird damit eine Stabilisierung der Versorgung der vorhandenen Bebauung erreicht. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über diese Leitung.

...

Wasserbedarf:

ca. 170 WE x 3 = 510 Einwohner

mittlerer Wasserbedarf:

$510 \times 200 \text{ l/d} = 102\,000 \text{ l/d} = 102,00 \text{ m}^3/\text{d}$

maximaler Stundenbedarf:

$102,00 \text{ m}^3 \times 15 = 1530 \text{ m}^3 = 1,89 \text{ l/s}$

5.3.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Nach Abstimmung mit Herrn Freidrich vom Umweltfachamt Plauen ist das Regenwasser dem Bach im Amseltal zuzuführen.

Für die Behandlung des Tageswassers müßte sich der Bauträger an den Kosten eines Regenrückhaltebeckens beteiligen.

Das Schmutzwasser ist in den Sammler im Amseltal einzuleiten. Dies ist mit Herrn Lorenz, EWA in Zwickau, abgestimmt.

5.3.3. Elektroenergieversorgung

Sie wird von der Energieversorgung Südsachsen AG geplant und finanziert. Eine Koordinierung der Trassen erfolgt in der Planungsphase.

An der Straße "C" wird eine neue Trafostation errichtet.

5.3.4. Wärmeversorgung

Vorgesehen ist eine Versorgung mit Erdgas.

5.3.5. Fernmeldeversorgung

Telekom plant und finanziert selbst, Koordinierung erfolgt in der Planungsphase.

...

6. Grünplanung/Landschaftsschutz

Die zu bebauende Fläche ist zur Zeit verwilderndes Unland nach der Nutzung durch die GPG. Die im Bereich des Vierseithofes vorhandenen Starkbäume (u.a. die Kastanie an der NW-Ecke) bleiben erhalten. Für vorhandene Obstgehölze gilt kein Erhaltungsgebot. Der Bebauungsplan sieht eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen vor (z.B. Ahorn, Linde, Buche oder Roßkastanie). Je 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen. Im Freileitungsbereich sind die VDE-Bestimmungen einzuhalten.

Im Grenzbereich zum Biotop Amseltal (Eckersbacher Bach) sind die dort anzutreffenden Laubbäume und Sträucher als Pflanzgut zu verwenden, um durch Schaffung einer Pufferzone das Pflanzen- und Tierrückzugsgebiet ausdrücklich zu garantieren.

Die Standorte für Bäume wurden aus städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten ausgewählt, um eine räumliche Gliederung in Beziehung mit der entstehenden Bebauung zu erzielen.

Bei einem Gesamtbedarf von 3,75 m² Spielfläche je Einwohner rechnen wir mit insgesamt 2 250 m² Bruttofläche im Plangebiet. Die Aufsplittung erfolgt so, daß nach Altergruppen getrenntes Spiel möglich ist und Ruf- bzw. Sichtbeziehungen zur Wohnung aufgenommen werden können. Eine Bepflanzung der Spielplätze mit widerstandsfähigen (Spielobjekt), ungefährlichen (ungiftig, keine Dornen) Sträuchern ist geboten.

7. Flächenbilanz

Das Satzungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 3,605 ha. Davon wurden 0,952 ha für Wohnbebauung und 0,120 ha für das Wohngebietszentrum ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt somit 1,072 ha, das sind 30 % der Grundstücksfläche. Nebenanlagen, wie Garagen oder Stellplätze wurden in diese Rechnung nicht mit einbezogen.

Der Anteil der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beträgt bei der Fläche von 0,898 ha 25 %.