Stadt Zwickau 05.04.94

Begründung zum Bebauungsplan Nummer 024

Für das Gebiet: Stadt Zwickau - Gemarkung Marienthal,
Werdauer Straße/Heinrich-Braun-Straße,
Flurstück Nummer 427/5

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Zielkonzeptes zum Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau entwickelt worden. Die Fläche ist als Wohngebiet dargestellt. Das Zielkonzept ist am 27.04.93 in der Tagung der Stadtverordnetenversammlung bestätigt worden. Der Bebauungsplan dient somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Der Bebauungsplan hat folgende Ziele und Zwecke:

- differenzierte Abdeckung des akuten Wohnbedarfes in Zwickau
- Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse
- städtebauliche Entwicklung und Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung
- Schaffen einer höheren Wohndichte am Standort zugunsten des westlich und südlich anschließenden, zu erhaltenden Freiraumes

3. Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind:

- Es wird ein Erschließungsaufwand notwendig. Der Bauträger verpflichtet sich, die Leistungen in Eigenverantwortung zu erbringen (Erschließungsvertrag).
- Der Standort wird durch eine in die Heinrich-Braun-Straße einmündende neue Straße erschlossen. In Abstimmung mit den Fachämtern wurde eine Lösung erarbeitet, wobei der notwendige Kreuzungsausbau Heinrich-Braun-Straße/Werdauer Straße mit festgesetzt wird.
- Städtebaulich erfolgt eine Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung. Der Standort fügt sich in das Stadtbild ein und hat eine gute Wohnqualität.

Bebauungsplan 003 "Waldstraße" am 17.08.92 gefordert wurde. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für ca. die Hälfte der zu bebauenden Fläche eine zweigeschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoß mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine nach § 17, BauNVO, zulässige Nutzung.

Für die andere Hälfte der zu bebauenden Fläche ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen mit einer Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl von jeweils 0,6. Hierbei werden die Grenzen des § 17, Abs. 1, BauNVO, überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch nach § 17, Abs. 2, BauNVO, zulässig, da besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, ferner die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, die Erschließung gesichert ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitungen der Obergrenze sind durch Umstände ausgeglichen, die die Erfüllung der zuvor genannten Anforderungen sicherstellen. Als städtebauliche Gründe sind besonders der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden anzusehen wie auch der akute Wohnbedarf. Ferner ist zu berücksichtigen, daß eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden vorgesehen ist, deren Aufenthaltsräume ausschließlich im Erdgeschoß sind. Bei der vorgesehenen baulichen Nutzung als Gartenhofhäuser sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Die Zugänglichkeit der einzelnen Grundstücke ist durch die vorgesehene Erschließungsstraße und den Wohnweg sichergestellt, die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sind in besonderem Maße gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs wird Rechnung getragen; die straßen-rechtliche Anbindung dieser Gebäude erfolgt über den Wohnweg und die Erschließungsstraße, welche der Öffentlichkeit gewidmet wird, an die Heinrich-Braun-Straße. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Soweit für die vorgesehenen Gartenhofhäuser eine Überschreitung der Grenzen nach § 17, BauNVO, zugelassen wird, sind ausgleichende Umstände vorhanden. Diese liegen darin, daß die Dächer der Tiefgaragen vollflächig begrünt und mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Ferner werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheimische Laubbäume gepflanzt. Jedes Gebäude wird mit einer Rankhilfe für Fassadenbegrünung versehen. Die jetzige überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes weist am Südrand des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche aus. Durch die vorgesehene eingeschossige Bauweise (Gartenhofhäuser) ist der charakteristische Fernblick gewahrt. Insoweit kommt auch der topographisch besonders günstigen Lage des Baugebietes mit stärkerem Sonnen- und Lichteinfall eine besondere Bedeutung zu.

Die Unterbringung der privaten Stellflächen ist in Gemeinschaftsgaragen vorgesehen, die teilweise als Tiefgaragen ausgeführt werden.

7. Gestaltung

Das Verwenden von Kunststoffen und Asbest an den Fassaden ist nicht zulässig. Die Gestaltung der Bebauung soll der Umgebung angepaßt sein.
Durch die Festsetzungen zur Grüngestaltung wird das Wohnumfeld aufgewertet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen einheimische Laubbäume (insgesamt 75 Stück) gepflanzt werden. Pro selbständigem Baugrundstück sind das mindestens drei Bäume. Ein Drittel dieser Bäume sind Hochstammobstbäume alter standortheimischer Sorten. Jedes Gebäude ist mit einer Rankhilfe für Fassadenbegrünung zu versehen. Die Dächer der Tiefgaragen werden vollflächig mit einheimischen Sträuchern begrünt. Die Sockel der Tiefgaragen sind im Abstand von 15 m mit einer Rankhilfe zu versehen. Am Südrand des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie wird als Obst-Gras-Garten gestaltet.

Der an der Werdauer Straße festgesetzte "Lärmschutzwall" mit Bepflanzung soll zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen, indem er die Wohnflächen gegenüber der Werdauer Straße abschirmt. Er ist ca. 2.00 m hoch und hat einen Böschungswinkel von 45 °. Es ist geplant, den Böschungsfuß mit 40 cm hohen Pflanzsteinen herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortheimischen Laubgehölzen.

8. Hinweise

Der Begründung liegt zugrunde:

1. Die Stellungnahme zum Schallschutz vom 23.06.92
2. Die Schallimmissionsprognose vom 17.08.92
3. Bestätigung der Wasserwerke zur gesicherten Erschließung vom 25.11.93

i. V.

Dipl.-Ing. H. Pfefferkorn
Amtsleiter