A R C H I T E K T U R W E R K S T A T T J Ü R G E N L E M K E & P A R T N E R
DIPL.ING./ARCHITEKTEN W 5 8 1 0 W I T T E N 3 VORMHOLZER STRASSE 5 4 A

TELEFON 02302 - 72 01 6 / 7

TELEFAX 0 23 02 - 72 01 8

STADTSPARKASSE W I T T E N

LEMKE & PARTNER VORMHOLZER 54 a 5810 WITTEN 3 BLZ 452 500 35 KONTO 493254

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENS- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN 0 3 8

H Ö H E N W E G , STADT ZWICKAU

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

A ZIELE UND ZWECKE DES V E P

B AUSWIRKUNGEN DES V E P AUF DAS UMFELD UND MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG NEGATIVER AUSWIRKUNGEN

- Standortwahl
- Verkehrs- und technische Infrastruktur
- Umweltschutz

A ZIELE UND ZWECKE DES V E P

Die westsächsische Stadt Zwickau hat als industrieller Standort durch verschiedene Neuansiedlungen die wirtschaftliche Grundlage für eine intensive Konsolidierungs- und Wachstumsphase in den nächsten Jahren.

In unmittelbarer Auswirkung hierzu besteht ein großer Bedarf an Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich des V u. E. Planes umfaßt ein Teilstück des Flurstückes 429/12 sowie des Flurstücks 679 der Gemarkung Oberplanitz (ca. 0,84 ha) und liegt planungsrechtlich im Außenbereich entsprechend § 35, BauGB.

Die Fläche wird begrenzt:
- im Norden von landwirtschaftlicher Nutzläche
- im Osten von der Bergstraße
- im Westen durch das Flurstück 429/14
- im Süden vom Höhenweg Flurstück 679, einschl. dessen Verlängerung bis zum Flurstück 429/14

Als Grundlage der Genehmigungsfähigkeit der Bauvorhaben ist nach Rechtsauffassung der Stadt Zwickau die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich, hier entsprechend § 55, BauZVO i.V.m. § 246 a BauGB als Vorhaben und Erschließungsplan.

Erschließungsträger/Grundstückseigentümer ist Herr Uwe Gerdesmeyer, Soest, Bauträger ist die DHL-Wohnbau GmbH, Witten,
die Planung und Aufstellung des V - und E - Planes erfolgt durch die Architekturwerkstatt Dipl. Ing. Architekt Lemke & Partner Witten.

Zu der Bebauung der o.g. Flächen verpflichtet sich der Erschließungsträger / Eigentümer Herr Uwe Gerdesmeyer zur Realisierung sämtlicher erforderlicher Erschließungsmaßnahmen.

Die Art der Bebauung (straßenbegleitende Reihung, Anpassung des Maßes der städtebaulichen Nutzung, Ausrichtung der Giebel- und Traufständigkeiten), wurde in Anpassung an die vorhandene Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite durchgeführt.

Die Begrenzung auf eine rein straßenbegleitende Bebauung ergibt sich aus der stadtökologisch wesentlichen Funktion der Grünfläche der Alexanderhöhe. Als nicht bebaute Freifläche ist dieser Landschaftsraum langfristig von Bebauung freizuhalten. Die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite stellt insofern eine Abrundung dar.

Mit dieser Baumaßnahme gilt die Entwicklung der Stadt Zwickau im Bereich der Bebauungsgrenze zum Grünzug Alexanderhöhe als abgeschlossen.
Die Grünfläche soll in Zukunft weiter als landwirtschaftliche Nutzfläche, eventuell in einer späteren Entwicklung als Naherholungsgebiet genutzt und entwickelt werden.

B AUSWIRKUNGEN DES V E P AUF DAS UMFELD UND MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG NEGATIVER AUSWIRKUNGEN

Standortwahl und städtebauliches Konzept

Das geplante Gebiet erschließt eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Hierdurch ergibt sich eine Fortführung und Abrundung des gewachsenen Wohnsiedlungsgebietes mit individueller Gebäudestruktur.

Die relativ großen bestehenden Wohnhäuser werden durch eine teilweise Doppelhausbebauung in ihrer Maßstäblichkeit aufgenommen. Eine Auflockerung mit Einfamilienhäusern stört dieses Größenverhältnisse nicht. Die Ausweisung eines Mehrfahmilienwohnhauses (6 WE) ist eine Abrundung des Wohnungsangebotes.
Durch ein differenziertes Wohnungsangebot soll einer sozialen Auslese entgegengewirkt werden.

Bei der Festlegung der Baufenster wurde berücksichtigt, daß eine Nord- bzw. Ost/West - Erschließung möglich ist und eine Süd - Erschließung vermieden wird. Dadurch bedingt ist der Bebauungsschwerpunkt in der Geländetiefe an der nordseitigen Begrenzung des Plangebietes.

Andererseits bewirkt der gewählte Abstand zur Straße durch den hohen Grünanteil von privaten Gartenflächen eine parkartige Stadtraumgestaltung. Durch den relativ gleichmäßigen Lauf der Bebauung wird der Straßenraum deutlich wahrnehmbar begrenzt.

Vermieden wurde bei der Planung eine stereotype Wiederholung identischer Bauformen. Gerade dieses Merkmal spricht für die individuelle und möglichst frühe Beteiligung der Nutzer.
Die einheitliche Erstellung der Gebäude und Abstimmung der verwendeten Materialien,(helle Putzflächen, rötlicher Klinkervormauerstein, helle Fenster- und Türflächen) verhindert wirksam eine gestalterische Diffusität.

Die Untergliederung der gesamten Straßenbebauung verhindert darüberhinaus eine monotone Reihe. So hat das erste Doppelhaus an der Ostseite des Bebauungsgebietes eine um 90 Grad abgewinkelte Orientierung. Diese wird ebenfalls durch das westlich abschließende Mehrfamilienhaus realisiert. Dazwischen ergibt sich durch den freizuhaltenden landwirtschaftlichen Zugang zu der Grünfläche eine weitere, auflockernde Gliederung.

Die festgelegten Straßenquerschnitte ermöglichen auf der einen Seite eine gefahrlose Begegnung von Lkw-Anlieferverkehr mit Pkw-Gegenverkehr, gleichzeitig sind sie nicht zu groß, um die angestrebte ruhige Verkehrsführung zu erzielen

Negative Auswirkungen hinsichtlich der umliegenden Gebiete sind nur in begrenztem Maße während der Bauzeit zu erwarten, da die Nutzung als reines Wohngebiet dem angrenzenden Bereich gleichgestellt ist, bzw. die Art der baulichen Nutzung das Umfeld nicht beeinträchtigt. Da die Bauausführung schon aus bautechnisch und bauökonomischen Gründen in einem Zuge erfolgt, ist diese Störung jedoch minimal.

VERKEHRS- UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Anbindung der zu erweiternden Erschließungsstraße an das vorhandene Straßennetz kann ohne besonderen Mehraufwand realisiert werden. Die Anbindung erfolgt über die Emil Rosenow Straße./Der Fortlauf des Höhenweges ist als rein privater Erschließungsweg vorgesehen. Die Eigentümer erhalten notariell gesicherte, unwiderufliche Nutzungsrechte und Instandhaltungspflichten.

Die Nähe verschiedener Bushaltestellen erschließt das Plangebiet auch durch den öffentlichen Personennahverkehr, ca. 700 m.

Eine Belastung des ruhenden Verkehrs der angrenzenden Gebiete wird durch ausreichendes Stellplatzangebot im Planbereich vermieden.

Auf Wunsch anliegender Nachbarn wurde ebenfalls darauf verzichtet, erforderliche Stellplätze unmittelbar im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung zu konzentrieren. Hier wurden entsprechende Abstände und Grünstreifen vorgesehen.

Die befestigten Fahrwege zu den Stellplätzen und Garagen sollen weitgehend durch Rasengitterschutzplatten unversiegelt angelegt werden. Teilweise ist auch eine breitfugige Pflasterung mit reduziertem Versiegelungsgrad vorgesehen.

- TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND WASSERVERSORGUNG

Die benötigte Trinkwasserversorgung kann aus dem öffentlichen TW-Rohrnetz mit ausreichendem Druck auch am höchsten Punkt in erforderlicher Menge bereitgestellt werden. Versorgungsengpässe für die umliegende Siedlungs bebauung treten nicht auf.

Für die Löschwasserversorgung sind im Zuge der Anbindung der inneren Erschließung an die Hauptleitung zwei Hydranten zu setzen, über die eine entsprechend DIN erforderliche Wassermenge im Brandfall entnommen werden kann.

- ABWASSERENTSORGUNG

Die Ableitung der Abwässer kann im modifizierten Mischsystem in den Sammler in der Straße Höhenweg erfolgen. Es sind alle Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der Abflußverzögerung zu nutzen.

- STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird durch das Energieversorgungsunternehmen gesichert. Der Strom kann niederspannungsseitig an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

- BEHEIZUNG

Die Versorgung mit Erdgas ist zur Zeit nicht gesichert. Die Bauherren werden umstellfähige Heizkessel für Öl-/Gasbetrieb einbauen. Der Erstbetrieb wird über einzelne Öltanks erfolgen. Eine spätere Umstellung ist damit möglich.

UMWELTSCHUTZ

- EINFLÜSSE AUF DAS MIKROKLIMA AM STANDORT

Die neue Wohnbebauung wird nach ihrer Fertigstellung, infolge der teilweise versiegelten Flächen, sowie der Windwiderstände einen Eingriff in das Mikroklima des Standortes darstellen. Hinzu kommen die Immissionen durch den Kfz-Verkehr und die Beheizung.

Diese Einflüsse sind jedoch den Umständen entsprechend gering, insofern alle neuen Wohngebäude entsprechend der erhöhten Wärmeschutzverordnung errichtet werden. Als Ausgleich für die zusätzliche Umweltbelastung ist eine Begrünung im Rahmen der Festsetzungen vorgesehen. Es ist daran gedacht, besonders im Bereich der Stellplätze und straßenbegleitend einen ökologischen Ausgleich zu schaffen, der eine positive Beeinflussung des Kleinklimas (Schutz vor Überhitzung und Staubbildung) bewirkt.

Darüberhinausgehende negative Wirkungen sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Lufthygiene werden die Einflüsse auf das Plangebiet maßgeblich vom Vorhandensein der Immisssionswetterlage 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 eingehalten. Die Lärmreduktion durch den Kfz-Verkehr wird durch die schon erwähnte Begrünung und die Straßenbreite 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 Umnutzung 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 Feldflur keinerlei Biotopstrukturen verloren. Die zu erwartenden Hausgärten stellen für die einheimischen Singvögel eine Verbesserung der Umweltbedingung dar.

Ungeachtet dessen wird im Bereich des V E P infolge des Eingriffs in die Natur und Landschaft durch planerische Vorsorge ein Ausgleich geschaffen.

Im einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Maßnahmen:

- Festsetzung der Begrünung der privaten Freiflächen auf der Grundlage des Begrünungsplanes.
- Schaffung einer straßenbegleitenden Alleebegrünung.
- Der Versiegelungsgrad des Planbereichs wird gemäß Satzung auf ein Minimum beschränkt.

AUSNAHMEREGELUNGEN

Innerhalb des Genehmigungsverfahrens wird im Bedarfsfall der § 85 (1) der Sächsischen Landesbauordnung angewandt werden können.
Bezüglich der minimalen Dachneigungen sind aufgrund der bereits fertiggestellten Bauplanungen die Häuser Nummer 6 und 14 von der Dachneigungsbeschränkung befreit. Hier ist ausnahmsweise eine Mindestdachneigung von 25 ° einzuhalten.

Witten, den 26.3.1993

Dipl.Ing. Architekt Jürgen Lemke

ARCHITEKTURWERKSTATT L & P
DIPL. ING. ARCHITEKTEN LEMKE & PARTNER
VORMHOLZER STR. 64 5810 WITTEN 3
TEL. 0 23 02 / 7 20 16-17 FAX 7 20 18

ARCHITEKTENKAMMER NW
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
A 17301