Begründung des Bebauungsplanes Nr. 068 der Stadt Zwickau für das Gebiet Zwickau-Oberplanitz "Am Kreuzberg"

Inhaltsverzeichnis:

Gesetzliche Grundlagen

- 1. Ausgangssituation
- 2. Erschließung
- 3. Bebauung
- 4. Freiflächen
- 5. Grünordnung
- 6. Baugrunduntersuchung / Bodenschutz
- 7. Immissionsschutz (Lärmschutz)
- 8. Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan wurden nachfolgende Gutachten erarbeitet:

- Bodengutachten des Ing.-Büros für Hydrogeologie und Umweltschutz GmbH Bayreuth
- Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft G.U.B. mbH Zwickau

Planungsstand:

13.09.1995

10.11.1995

06.12.1995

08.03.1996

10.04.1996

25.04.1996

28.10.1996

Bebauungsplan 068 für das Gebiet Zwickau-Oberplanitz "Am Kreuzberg"

Gesetzliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253),
 in der derzeit gültigen Fassung
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. IS. 622)
- die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBi. 1991 I S. 58)
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO)
 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26.07.1994 (SächsGVBI. 1994, Nr. 47, S. 1401),
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche
- das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
 in der Fassung vom 11.10.1994 veröffentlicht im Sächs.GVBI. S. 1061

1.0 Ausgangssituation

Die Stadt Zwickau verfügt über einen 3. Entwurf zum Flächennutzungsplan Stand Oktober 1993.

Das gepiante Baugebiet liegt im südwestlichen Teil der Stadt im Stadtteil Oberplanitz. Es besitzt eine Größe von ca. 10,5 ha. Es umfaßt folgende Grundstücke: Flur-Nr. 229/9, 219/16 TF, 219/17, 252 f. 201/1 TF.

Die Flächen in Oberplanitz zwischen der Damaschkestraße, der Ebersbrunner Straße und dem Kreuzberg wurden bereits frühzeitig in den Darstellungen des Flächennutzungsplanvorentwurfes der Stadt Zwickau als Wohnbauland aufgenommen.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Bauland begegnen zu können und um eine bauliche Abrundung des Stadtgebietes zu erreichen, hat der Bau- und Verkehrsausschuß der Stadt Zwickau am 21.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 068 für das Gebiet Zwickau-Oberplanitz "Am Kreuzberg" beschlossen.

Die Stadt Zwickau macht von ihrem im BauGB-MaßnahmenG § 1, Abs. 2 eingeräumten Recht Gebrauch und weicht mit ihrem Aufstellungsbeschluß bewußt von der im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Größe des Plangebietes ab. Dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll mit diesem Wohngebiet in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Mit dieser Entscheidung soll der Abwanderung Zwickauer Bürger in die umliegenden Gemeinden gegengesteuert werden. Unterstützt wird dieser Planungsansatz durch die gemeinsamen Festlegungen der Stadt und des Vorhabenträgers, an diesem Standort erschlossene Grundstücke ohne Bauträgerbindung an bauwillige Bürger zu veräußern.

Der Flächennutzungsplanentwurf wird auf dem Wege der Berichtigung angepaßt.

2.0 Erschließung

2.1 Das Planungsgebiet erstreckt sich nordwestlich entlang der vorhandenen Bebauung der Damaschkestraße, begrenzt durch die alte Ebersbrunner Straße und den Kreuzberg.

Weiterhin grenzt das Baugebiet im Westen an das Landschaftsgebiet "Am Kreuzberg", im Südwesten - aber nicht direkt angrenzend - an die gewerbliche Nutzung an der Lengenfelder Straße.

Die Verkehrsanbindung für die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt von Südwesten über die Lengenfelder Straße. Zusätzlich ist eine Anbindung an die Damaschkestraße geplant.

Die Anbindung an die Lengenfelder Straße ermöglicht damit die direkte verkehrliche Erschließung vom übergeordneten Straßensystem, ohne zusätzliche Belastung der Damaschkestraße.

Die Anbindung an die Lengenfelder Straße ermöglicht darüberhinaus den Anschluß des Baugebietes an den ÖPNV: Die ÖPNV-Linie 16 wird zukünftig durch das Baugebiet geführt.

Weiterhin stellt die Lengenfelder Straße außerdem eine wichtige Trasse für die das Baugebiet erschließenden Versorgungsträger dar.

2.2 Die Ebersbrunner Straße in Richtung Ortskern wird für die Erschließung des Baugebietes nicht herangezogen. Lediglich die Baufelder "C" bis in Höhe der Flur-Nr. 202/7 werden über die Ebersbrunner Straße und die Planstraße j (beide verkehrsberunigt) erschlossen.

Eine zusätzliche verkehrliche Belastung der Ebersbrunner Straße (Schleichweg in Richtung Ortskern) ist wegen der im Bebauungsplan festgesetzten verkehrsberuhigenden Maßnahmen nicht zu erwarten.

Vielmehr wird der bisher bebaute Teil der Ebersbrunner Straße durch die direkte Anbindung über die Planstraßen j und a an die Lengenfelder Straße verkehrlich besser erschlossen und die Ebersbrunner Straße in Richtung Ortskern verkehrlich entlastet.

Bei der Einmundung der Planstraße j in die Ebersbrunner Straße besteht weiterhin die Möglichkeit, diese als Wendestelle zu nutzen, um einer späteren verkehrlichen Belastung in Richtung Onskern vorzubeugen.

- 2.3 Das interne Erschließungssystem im Baugebiet soll ein ruhiges Wohnen ermöglichen. Auf Sparsamkeit beim Flächenverbrauch, Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand ist Wert gelegt worden. Die Erschließungsquerschnitte sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Zwickau und dem Verkehrsverbund Zwickau abgestimmt.
- 2.4 Nordwestlich der Sammelstraße (Planstraße a) werden die Anliegerstraßen (Planstraßen b, c, d, j einschließlich Teilstück der Ebersbrunner Straße) verkehrsberuhigt ausgebildet.
- 2.5 Die Baufelder "A" werden durch "Stiche" von der Planstraße a aus erschlossen. Diese Stiche sind als private Wohnwege geplant.
 Weiterhin sind private Stellplätze am Anfang der Wohnwege vorgesehen.
 Zur Verdeutlichung der Raumkante bzw. als Abschirmung für die dahinterliegende Bebauung werden entlang der Planstraße a im Bereich der Baufelder "A" Garagenbauten angeordnet.
- 2.6 Parallel zur alten Ebersbrunner Straße verläuft im unteren Bereich des Baugebietes ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der auch als Trassenführung für Versorgungsleitungen erforderlich ist und der mit den verkehrsberuhigten Anliegerstraßen verbunden ist. Er endet im Osten am geplanten Kinderspielplatz und kann im Westen in die freie Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet weitergeführt werden. Die Planstaße b wird zusätzlich im oberen Bereich mit der Ebersbrunner Straße verknüpft.
- 2.7 Im westlichen Teil des Baugebietes tangiert eine Fernwasserleitung den Geltungsbereich. Ein beidseitiger Schutzstreifen von je 10 m, der nicht bebaut werden darf, ist einzuhalten. Westlich, an den Kinderspielplatz angrenzend, wird zusätzlich ein Leitungsrecht für Versorgungsleitungen eingetragen.
- 2.8 Die Abwässer des Baugebietes werden im Trennsystem in das vorhandene Netz in Richtung Damaschkestraße/Äußere Zwickauer Straße eingeleitet.
- 2.9 Zusätzlich ist der Bau einer Regenrückhalteanlage erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird als offenes Erdbecken, einschließlich einer dichten Eingrünung und mit dem Grünzug vernetzt ausgebildet. Der Standort wurde in Abstimmung mit den Wasserwerken Zwickau GmbH an der östlichen Grenze des Baugebietes angeordnet.
- 2.10 Aus Gründen des Umweltschutzes sind für die Beheizung der Gebäude im Bebauungsgebiet nur gasförmige Brennstoffe zur Anwendung zugelassen.
- 2.11 Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wurden entsprechend einer Abstimmung mit der EFZ 2 Trafostationen festgesetzt. Die Standone sind dem Planeintrag zu entnehmen.

- 2.12 Die Wasserversorgung wird nur über die obere Druckzone (Gebiet mit gewerblicher Nutzung an der Lengenfelder Straße / Wasserturm) sichergestellt.
- 2.13 Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird bei der Erschließungsplanung der nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Löschzeit von zwei Stunden berücksichtigt.

Die Hydranten werden in Abständen von etwa 120 m angeordnet, wobei die Lage der Hydranten so gewählt wird, daß die schnelle Inbetriebnahme insbesondere durch den ruhenden Verkehr nicht behindert wird.

Im unteren Plangebiet wird zur Abdeckung der Löschwassermengen das Regenrückhaltebecken mit herangezogen.

2.14 In Abstimmung mit dem Verkehrsverbund Zwickau soll das Gebiet an den ÖPNV angebunden werden. Die Fahrbahnbreiten der Planstraße a sind entsprechend dimensioniert, die erforderlichen Haltestellen sind vorgesehen.

3.0 Bebauung

- 3.1 Der Bebauungsplan ist im wesentlichen aus den Darstellungen des 3. Entwurfes des Flächennutzungsplanes Zwickau vom Oktober 1993 heraus entwickelt, der für dieses Gebiet Wohnbauflächen vorsieht.
 - Das Gebiet wird entsprechend den Darstellungen des 3. Entwurfes des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 3.2 Da die Versorgung des Gebietes mit Waren und Dienstleistungen durch das direkt angrenzende Stadtteilzentrum von Oberplanitz und wegen des westlich des Baugebietes entlang der Lengenfelder Straße entstandenen Einkaufsmarktes gesichert ist, sind im Baugebiet keine Flächen für Versorgungseinrichtungen erforderlich.
- 3.3 Das Gebiet soll daher mit Ausnahme der freizuhaltenden Flächen überwiegend einer Wohnbebauung (WA) zugeführt werden. Dabei sind folgende Haustypen vorgesehen:
 - Ca. 200 WE in freistehenden Einfamilienhäusern / Doppelhäusern / Reihenhäusern
 - Ca. 50 WE in Mehrfamilienhäusern (Geschoßwohnungen)

Weitere Einrichtungen z.B. Plätze in Kindertageseinrichtungen der Stadt sind in zumutbarer Entfernung vorhanden.

3.4 Abhängig von den jeweils gewählten Haustypen, die nach den Festsetzungen zulässig sind, wird im geplanten Baugebiet die Ausweisung von ca. 250 WE möglich sein (Bruttowohndichte von 23,8 WE/ha). Dies entspricht einer zukünftigen Einwohnerzahl von ca. 700 Einwohnern.

Durch die Festsetzung, Mehrfamilienwohnhäuser nur im östlichen Teil des Gebietes zuzulassen, während im westlichen Teil freistehende Einfamilienhäuser/Doppelhäuser zulässig sind, nimmt die bauliche Dichte von Osten nach Westen hin ab.

Die festgesetzte Bebauung des Gebietes vermittelt damit zwischen der höheren baulichen Dichte der im Osten angrenzenden gemischten Bauflächen des Stadtteilzentrums von Oberplanitz und der im Westen und Norden angrenzenden freien Landschaft.

- 3.5 Um der topographischen und ortsplanerischen Situation gerecht zu werden, ist die Höhenentwicklung der Gebäude so festgesetzt, daß sie vom Ortskern in Richtung Landschaftsschutzgebiet und damit entsprechend dem Geländeverlauf bis zur Hügelkuppe hin abnimmt. Die Hügelkuppe selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird daher von jeglicher Bebauung freigehalten.
 - Für die Bebauung im oberen Bereich (unternalb der Hügelkuppe) werden deshalb nur freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit I + D einschließlich einer intensiven Begrünung zugelassen, um so zur freien Landschaft überzuleiten.
- 3.6 Die Stadt ist bestrebt, die öffentlichen Verkehrsflächen verstärkt vom ruhenden Verkehr zu entlasten, daher sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze/Garagen (mit Ausnahme im Baufeld A mit 1.0 Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit) auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im öffentlichen Straßenraum sind 35 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

4.0 Freiflächen

4.1 Im Baugebiet ist ein Kinderspielplatz für die Altersgruppen über 6 Jahre mit entsprechenden Spielgeräten festgesetzt.

Bei der Begrünung des Kinderspielplatzes werden die Anforderungen der DIN 18034 bezüglich Giftpflanzen beachtet.

Die ausgewiesene Spielplatzfläche (ca. 1.600 qm) ist größer als die nach dem internen städtischen Schlüssel von ca. 0,75 qm pro Einwohner im geplanten Baugebiet erforderliche Fläche.

4.2 Für Kleinkinder bis 6 Jahre sind Kinderspiel- und Freizeitflächen auf privaten Grundstücken gemäß der SächsBO anzulegen.

5.0 Grünordnung

5.1 Das Baugebiet befindet sich am Übergang zur offenen Landschaft und in unmittelbarer Nachbarschaft des Kreuzberges, dessen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet geplant ist. Aus diesem Grund ist eine besonders sorgfältige Gestaltung des Baugebietsrandes notwendig.

Gleichzeitig schaffen die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen die Voraussetzung, auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu verzichten.

In diesem Zusammenhang wird entlang der Alten Ebersbrunner Straße eine Baumreihe mit hochstämmigen Obstbäumen, möglichst alte Sorten, festgesetzt.

Zusätzlich wird ab Flur-Nr. 202/6 auf der südlichen Seite der Ebersbrunner Straße ein mind. 5 m breites Pflanzgebot auf privatem Bereich festgesetzt.

5.2 Der Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Hügelkuppe, als einer der höchsten Punkte im Stadtgebiet Zwickaus, wird ebenfalls durch eine lockere, der Oberflächenausformung des Geländes angepaßten Begrünung (Pflanzgebot zur Hügelkuppe) entlang der Höhenlinie 394 gestaltet. Die Firsthöhe der Gebäude des Baufeldes "F" wird mit 400,00 m ū.NN festgesetzt. In Ausnahmefällen ist auch eine Firsthöhe von 401,00 m ü.NN zulässig.

Da die Hügelkuppe durch die in letzter Zeit entlang der Lengenfelder Straße außerhalb des Geltungsbereiches entstandene Bebauung kaum mehr erlebbar ist, wird vorgeschlagen, die Hügelkuppe mit Bäumen zu begrünen, um sie so landschaftsplanerisch wieder zu verdeutlichen und hervorzuheben.

- Zur bestehenden Einzelhausbebauung der Damaschkestraße ist durch Festsetzung ein mindestens 7.0 m breiter Grüngürtel ausgewiesen, der zusammen mit der Buschwerkbegrünung eine deutliche Zäsur zwischen beiden Baugebieten darstellt.
 Zur gewerblichen Nutzung an der Lengenfelder Straße südwestlich des Planungsgebietes wird durch eine, für die öffentliche Nutzung vorgesehene, intensive Begrünung eine Abschirmung sowie ein Abschluß für das Wohngebiet vorgesehen.
- 5.4 Weitere Begrünungsmaßnahmen wurden durch Pflanzgebote im öffentlichen (straßenbegleitend) und privaten Bereich festgesetzt.
- 5.5 An dafür geeigneten Standorten und Fassadenteilen sollte Fassadenbegrünung bewußt als gestalterisches Element eingesetzt werden. Es sind vorwiegend einheimische bzw. heimisch gewordene Gehölze anzupflanzen, die sich unter gleichartigen Standortbedingungen bewährt haben.
- 5.6 Aus Gründen des Artenschutzes sollten Brut- und Rückzugsmöglichkeiten für Singvögel, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäuger in den privaten Gärten angeordnet werden.
- 5.7 Bei der Einmündung der Planstraße j in die Ebersbrunner Straße sind aufgrund der Anbindung einschließlich dem Anlegen eines einseitigen Gehsteiges 4 Bäume zu fällen, die durch Neupflanzungen wieder ergänzt werden.

6.0 Baugrunduntersuchung / Bodenschutz

6.1 Für das Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung vom 09.02.1995 des Ing.-Büros für Hydrogeologie und Umweltschutz GmbH, Bayreuth liegt der Planung zugrunde.

6.2 Das Baugebiet ist intensiv zu begrünen.

Um dies zu erreichen, sollten nur funktionell notwendige Flächen und Zuwegungen befestigt werden

Die Befestigung sollte so erfolgen, daß die Versickerung zumindest eines Teiles des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht werden kann. Allerdings ist die Versickerung von Oberflächenwasser - wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse - nur eingeschränkt möglich.

Empfohlen wird weiterhin die Verwendung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

PKW-Stellplätze und Hofeinfahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

- 6.3 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Aufschüttungen mit Erdaushub aus dem Baugebiet in den dafür vorgesehenen Flächen möglich.
- 6.4 Dem Staatlichen Umweltfachamt Plauen sind im geplanten Baugebiet "Am Kreuzberg" keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7.0 Immissionsschutz (Lärmschutz)

Für das Baugebiet Zwickau Oberplanitz "Am Kreuzberg" wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt.

Aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bau der geplanten Wohnbebauungen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 068 in Zwickau-Oberplanitz "Am Kreuzberg" auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen bei Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen keine Bedenken.

Um die Lärmsituation zu verbessern, wird folgende passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt:

Bei dem der schallemittenten Planstraße a unmittelbar zugewandten Schlaf- und Kinderzimmern sind Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Es wird empfohlen, diese Räume auf der straßenabgewandten Seite vorzusehen. Für Wohnräume sind Fenster der Schallschutzklasse 1 erforderlich.

Der Planung liegt die Schallimmissionsprognose vom 17.04.1996 der Ingenieurgesellschaft G.U.B. mbH Zwickau zugrunde.

Als zusätzliche Maßnahme zur Vermeidung von Verkehrslärmimissionen ist die Planstraße a, mit Ausnahme für den öffentlichen Nahverkehr, für den Durchgangsverkehr zu sperren.

8.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	105.000	qm
Bebaute Fläche	ca,	34.294	qm
Straßenfläche (einschl. Wege und Parkplätze)	ca.	12.405	qm
Grünflächen (privat)	ca.	51.192	qm
Grünflächen (öffentlich) (einschl. Verkehrsgrün)	ca.	7.109	qm

ZUSTAND VOR DEM EINGRIFF (BEBAUUNG) NACH ERVA SACHSEN

	Kategorie	Wertzahl	Wertzahl GES
105.000 qm Ackerland, Grünland			
intensiv	A 3	0,3	31.500

GEPLANTER ZUSTAND

ca. 34.294 qm Bebaute Fläche	Α0	0.0	0
ca. 9.303 qm vollversiegelte Straße*	A 0	0.0	0
ca. 3.101 qm teilversiegelt (Park- und Wegeflächen)*	A 1	0.1	310,1
ca. 51.192 qm Grünflächen an Gebäuden, Gärten			
davon: ca. 6.000 qm intensive Bepflanzung in Form volartenreichen gestuften Feldgehölzstreifen, Baumreihen und Alleen		0.8	4.800
ca. 46.492 qm	710	0.8	4.000
Gärten	A 4	0.4	18.596,8
ca. 2.859 qm Verkehrsgrün mit Vernetzung	A 4	0.4	1.143,6
ca. 1.750 qm öffentliches Grün, naturnaher stufiger Bestand (Wäldchen)	A 8	0.8	1 000
	Α0	0.8	1.200
ca. 1.600 qm öffentliches Grün (Spielplatz)	A 4	0.4	640
ca. 900 qm Regenrückhaltebecken (naturnah)	A 8	0.8	720
	ca. Planung ca. Bestand		27.610,50 31.500,00
		ca. nicht ausge- glichen	3.889,00 = ca. 12 % *

- * Es wurde angenommen, daß ein Teil der Straßenfläche vollversiegelt wird und pauschal ein teilversiegelter Anteil abgezogen.
- * Es ist anzunehmen, daß die Maßnahme durch die festgesetzten Baumpflanzungen auf allen privaten Grundstücken sowie die Fassadenbegrünung ausgeglichen werden kann.

Nach Fassung des SächsNatSchG vom November 1994 sind Wohngebiete nicht als Eingriffe zu rechnen.

Aufgestellt:

Bayreuth, 28.10.1996 RESCH + STIEFLER ARCHITEKTEN BDA POSTFACH 100920 95409 BAYREUTH JÄGERSTRASSE 15 95444 BAYREUTH TELEFAX 0921 - 21002 TELEFON 0921 - 21003