STADT ZWICKAU

STADTTEIL MOSEL

BEGRÜNDUNG

vom 28. Juli 2000, geändert durch Stadtratsbeschluss vom 22. Februar 2001

BEBAUUNGSPLAN NR. 090
FÜR DAS GEBIET ZWICKAU/STADTTEIL MOSEL

- AM TEICHWEG –

Planverfasser: *ibh* Ingenieurbüro Hecht
Dipl.-Ing. R. Hecht
Flurweg 1

08129 Zwickau/Stadtteil Mosel
Tel.: (037604) 3196 / Fax.: (037604) 3196

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage des Bauvorhabens

2. Vorstellungen zur Realisierung des Bauvorhabens

3. Planerische Vorhaben

4. Gebietsstruktur

5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

6. Flächenbilanz

Planverfasser: *ibh* Ingenieurbüro Hecht
Dipl.-Ing. R. Hecht
Flurweg 1

08129 Zwickau/Stadtteil Mosel
Tel.: (037604) 3196 / Fax: (037604) 3196

Vorgaben, Rahmenbedingungen

Mit der Bauleitplanung sind Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen vom 16.08.1994 (LEP) berührt, dessen sie entsprechen muß.
An die folgenden Ziele des fachlichen Teiles des LEP ist der Bebauungsplan anzupassen:

- Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft,

- Vorrang der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erweiterung,

- Wohnbauflächen und Verkehrsflächen sollen einander so zugeordnet werden, daß Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden,
- Natur und Landschaft sollen bei Planungen möglichst erhalten werden, daß jeweils vorhandenen naturräumliche Potentiale Berücksichtigung finden.

1. Lage des Bauvorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Stadt Zwickau/Stadtteil Mosel, Gemarkung Mosel.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft in der Gemarkung Mosel die Flurstücke 400/21, 400/22 sowie 392/7. Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an eine vorhandene Bebauung am Teichweg an.

Die Plangebietsfläche rundet somit die baulich genutzten Flächen in diesem Bereich ab.

In westlicher Richtung bildet sie den derzeitigen Abschluß der zu bebauenden Fläche am Birkenweg.

Die Plangebietsfläche ist östlich und südlich vom Teichweg sowie westlich vom Birkenweg eingeschlossen. Der vorhandene Birkenweg und der Teichweg münden jeweils direkt in die Schlunziger Straße (S 286) ein. Beide Wege sind bituminös befestigt.
Westlich vom Birkenweg verläuft die Bahnlinie Hof - Zwickau - Dresden der Deutschen Bundesbahn AG (Sachsenmagistrale).

Im Birkenweg befinden sich bereits ausreichend dimensionierte Entsorgungsleitungen für Abwasser und Regenwasser.
Weiterhin ist eine funktionstüchtige Trinkwasserleitung vorhanden, die den Birkenweg quert. Danach verläuft diese Leitung im Flurstück 400/21 (Plangebiet). Im weiteren Verlauf verläßt diese Leitung den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. Vorstellungen zur Realisierung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Realisierung des Plangebietes im vorliegenden Gebiet, Bauland für den vorhandenen Bedarf an **individuellen** Wohnbaustandorten zu schaffen.
Der Bau- und Verkehrsausschuß der Stadt Zwickau hat am 23.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 090 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Mosel „Am Teichweg" beschlossen.
Auf dem überplanten Flurstück 400/21(alt 400/19) ist gegenwärtig eine vorhandene Scheune/Lager der ehemaligen LPG „VIII. Parteitag Mosel " i. L. existent.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr verwahrlosten Zustand. Diese Beurteilung trifft auch auf das sich anschließende Gelände zu, welches seit ca. 10 Jahren nicht bewirtschaftet wurde und sich demzufolge sehr unansehnlich darstellt.
Zudem entspricht das benannte Gebäude nicht der ortstypischen Struktur der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Diese ist hier durch eine Bebauung mit Reihenhäusern sowie mit einem Mehrfamilienwohngebäude (DDR- Neubaublock) gekennzeichnet.

Auf Grund des sehr schlechten Bauzustandes der vorhanden baulichen Anlage (Scheune/Lager) und deren ehemaliger Zweckgebundenheit wird beabsichtigt, diese Anlage zu beseitigen.

Die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäuser auf einer teilweise bereits erschlossenen Fläche des Plangebietes, bilden eine sinnvolle Abrundung der sich im Umfeld befindlichen bebauten Ortslage.
Mit der Schaffung von 11 (elf) Standorten für den **individuellen Wohnungsbau** wird die Stadt Zwickau/Stadtteil Mosel der Nachfrage sowie dem Bedarf an derartigen Bauflächen optimal gerecht.

Die überschaubare Wohngebietsgröße, die Größe der Parzellen, die gefragte Ortslage von Mosel sowie eine optimale Verkehrsanbindung an das übrige Stadtgebiet, machen dieses Wohngebiet besonders attraktiv.

Daher ist das Plangebiet speziell in Verbindung mit der Stadt Zwickau und mit dem Standort des VW- Werkes Sachsen zu sehen.

3. Planerische Vorhaben

Der Ortsteil Mosel liegt an der überregionalen Verbindungsachse der sächsischen Oberzentren Zwickau - Leipzig.
Die eingemeindete, ehemalige Gemeinde Mosel, verfügt über einen durch das Regierungspräsidium Chemnitz vom 03.11.1997 und 31.07.1998, AZ. 51-2411.10-97 genehmigten Flächennutzungsplan.
Dieser weist für das Plangebiet und die nähere Umgebung die Nutzungsart - Gemischte Bauflächen - (M) aus.

Der Planer hat das Ziel seines Vorhabens in dem vorliegenden Bebauungsplan mit dem Planzeichen WA - Allgemeines Wohngebiet – festgesetzt.
Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer organischen Siedlungsentwicklung an der ländlichen Peripheri des Oberzentrum Zwickau .
Gleichzeitig wird durch die Realisierung des geplanten Vorhabens eine ortstypische Abrundung der vorhandenen baulich genutzten Flächen im Betrachtungsgebiet erreicht.

Die Baufeldgröße wurde bewußt relativ großzügig ausgelegt, um den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum bezüglich der Standorte der Gebäude zu belassen. Gleichzeitig wird damit ebenfalls eine vom Ortschaftsrat der ehemaligen Gemeinde Mosel gewünschte aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird die möglichen Höchstgrenzen für Wohngebiete nicht überschreiten.
Die Maßstäblichkeit zur vorhandenen Umgebungsbebauung wird optimiert und gestalterisch aufgewertet

Das Plangebiet schließt direkt an eine bestehende Bebauung am Teichweg an. Somit ist der Grundsatz nach Anwendung an geeignete Siedlungseinheiten erfüllt.
Etwaige Nutzungskonflikte sind aufgrund der Gleichartigkeit von Plan- und angrenzenden Gebieten ausgeschlossen.

4. Gebietsstruktur

4.1 Größe und Topograhie des Gebietes

Die für die Realisierung des Bauvorhabens zur Verfügung stehende Fläche weist eine Größe von 11.038 m² auf. Diese Fläche liegt in der Gemarkung Mosel.
Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage von 256...257 m über NN.
Die Plangebietsfläche ist überwiegend als durchgehend ebene Fläche zu bezeichnen.

4.2 Gegenwärtiger Bestand der naturräumlichen Ausstattung des Gebietes

Der östliche Teil der Fläche des Plangebietes ist mit dem bezeichneten Gebäudebestand (Scheune/Lager) bebaut.
Der zentrale Teil der Planfläche (zukünftiger Hausbaustandort für 11 (elf) Eigenheime) besteht aus einer ehemals intensiv bewirtschafteten, jetzt jedoch stark verwilderten Kleingartenanlage.
Die ehemaligen Gebäude (Lauben, Bungalow) wurden bereits abgerissen. Teilweise sind noch einige Fundamente dieser Bebauung vorhanden.
Der Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage ist reichhaltig mit Sträucher und Obst- bzw. Nadelgehölz bepflanzt. Das Sträucher- und Obstgehölz ist stark überaltert und von Schädlingen befallen. Der vorhandene Bestand an Nadelbäumen bleibt erhalten.
Der jeweilige Hausbaustandort soll unter Berücksichtigung o. g. verbleibender Bepflanzung ausgewählt werden.
Der an den Birkenweg östlich angrenzende Teil der Planfläche besteht aus einer nicht mehr genutzten, ungepflegten und somit verkommenen Grünfläche.

4.3 Immissionsschutz

Zum geplanten Wohnbaugebiet wurde vom Vorhabenträger bei der Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (GAF) ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben.
Die Ergebnisse des Gutachtens vom 19.01.2000 zeigen auf, daß mit der Planung und Errichtung eines am westlichen Plangebietsrand (Birkenweg) verlaufenden, 4,50 m hohen Lärmschutzwalles (Erdwall), den Einbau von Fenstern nach dem Stand der Technik in die zukünftigen Wohngebäude, die Orientierungswerte der Schallimmission im Wohngebiet eingehalten werden. Die Schlafräume sind auf der dem Schienenverkehr abgewandten Seite anzuordnen.

5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgeschrieben. Ausnahmen nach § 4 Abs.3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß BauNVO werden die Obergrenzen in Wohngebieten nicht überschritten.

Um eine bestmögliche Einbindung in das ortstypische Gesamtbild zu erreichen, wurde als Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und als Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8 gewählt.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein (I) Vollgeschoß begrenzt.

Die Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO der „offenen Bauweise" und die Zulässigkeit der Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern entspricht ebenfalls der örtlichen Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Neu- und Umbaumaßnahmen haben sich unter Beachtung denkmalpflegerischer und kulturhistorischer Belange in das vorhandene Umfeld einzufügen (Ziffer III 4.7 des LEP).
Mit den nachfolgend erläuterten Gestaltungsfestsetzungen soll dies sichergestellt werden.

Die umgebende Bebauung des Plangebietes ist gekennzeichnet von Einfamilienreihenhäusern sowie mit einem Mehrfamilien - DDR Neubauwohnblock.

Der überwiegende Anteil der Dächer, der in der Ortschaft liegenden Gebäude sowie der angrenzenden Gebäude, sind als Steildächer in Form von Sattel-, Walm-, bzw. Krüppelwalmdächer ausgebildet.
Um eine gestalterisch, harmonische Anpassung an die vorhandenen Gebäude zu erreichen, wurden die Steildachformen des Sattel- und Krüppelwalmdaches vorgeschrieben mit zulässigen Dachaufbauten in Form von Dachgaupen.
Der festgesetzte Neigungsbereich von 38° bis 45° entspricht den Dachneigungen der Umgebungsbebauung.
Um eine beste Anpassung der Garagen zu den Wohngebäuden zu erhalten, sind die Garagendächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° bis 45° oder Dächer mit Mansarde vorgeschrieben.
Dabei muß die Materialart und Farbe der Dacheindeckung mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen.

5.3 Verkehrsflächen / Erschließung

5.3.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den vorhandenen Birkenweg, den vorhandenen Teichweg sowie durch den geplanten Anliegerweg (Planstraße).
Der Teichweg und der Birkenweg münden jeweils direkt in die Schlunziger Straße(S 286).
Die Planstraße wird den Birkenweg mit dem Teichweg verbinden.
Die Fahrspur für den öffentlichen Fahrverkehr auf der Planstraße wird mit einer Breite von 4.0 m mit Asphalt befestigt. Zusätzlich wird beidseitig ein unbefestigter Sicherheitsabstand von jeweils 0,25 m gewährleistet.
Die Fahrspur für den öffentlichen Fahrverkehr auf dem Teichweg wird ab Einmündung der Planstraße in den Teichweg bis Einmündung des Teichweg in den Birkenweg, auf 4,75 m Breite erweitert und mit Asphalt befestigt.
Zusätzlich zu dieser Erweiterung wird beidseitig ein unbefestigter Sicherheitsabstand von jeweils 0,25 m gewährleistet.
Ab Einmündung der Planstraße in den Birkenweg, bis zur Einmündung des Birkenweg in die Schlunziger Straße, wird auf der östlichen Seite des Birkenweg ein Gehweg 1,50 m breit aus Betonsteinen errichtet. Dieser Gehweg bindet direkt an den bestehenden Gehweg auf der Schlunziger Straße an.
Auf dem gesamten Birkenweg besteht bereits die Einschränkung der Fahrgeschwindigkeit auf eine Höchstgeschwindigkeit von 30 Km/h.
Die Planstraße, die dem Birkenweg mit dem Teichweg verbindet, soll ein verkehrsberuhigter Bereich werden.

Verkehrsflächen

- Flächen des fließenden Verkehrs (Fahrspuren)
  als Asphaltfläche - 100 % ige Oberflächenversiegelung

- Flächen des ruhenden Verkehrs (Parkstellflächen) / private Verkehrsflächen
  als Verbund-/Ökopflasterflächen - 50 -70% ige Oberflächenversiegelung

Die Pflastersteine sollen auf einer wasserdurchlässigen Tragschicht aus Schotter/Kies sowie einer Ausgleichsschicht aus Splitt bzw. Sand verlegt werden.

5.3.2 Trinkwasser

Die trinkwasserseitige Erschließung des Standortes ist durch das vorhandene Netz des Versorgungsträgers (Wasserwerke Zwickau GmbH) gewährleistbar.
Im Birkenweg und im Bereich Teichweg befindet sich eine nutzbare und ausreichend dimensionierte Trinkwasserversorgungsleitung.
Die weitere Erschließung mit Trinkwasser wird im Bereich des geplanten Anliegerweges (Planstraße) erfolgen.
Die Erschließung erfolgt vorwiegend im Körper öffentlicher Erschließungsstraßen.
Anderenfalls werden etwaige Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Wasserwerke Zwickau GmbH gesichert.

5.3.3 Löschwasser

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die geforderte Löschwasserbereitstellung im vollen Umfang bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen nachzuweisen bzw. durch bauliche Maßnahmen herzustellen.

5.3.4 Abwasser (Regen- und Schmutzwasser)

Die Entsorgung des gesamten Abwassers kann über die vorhandenen Systeme im Birkenweg erfolgen. Diese sind ausreichend dimensioniert.
Die Entwässerung geschieht im Trennsystem.

Die notwendigen Kanäle zur Erschließung der Regen- und Schmutzwasserentsorgung werden in den öffentlichen Körper der Planstraße bzw. des Teichweges verlegt.
Anderenfalls werden etwaige Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Wasserwerke Zwickau GmbH gesichert.

5.3.5 Bodenverhältnisse

Im Plangebiet wurde im Oktober 1999 in Abstimmung mit den Wasserwerken Zwickau GmbH eine vorhandene Trinkwasserleitung ausgewechselt.
Bei den auf 14,0 m Länge notwendigen Erdarbeiten wurde festgestellt, daß nach dem Abtrag von 0,3 m Mutterboden (Verwitterungsschicht) bis zur angetroffenen Lage der Leitung in ca. 2,0 m Tiefe, schwerer lehmiger Boden ansteht. Dieser Boden weist eine hohe Dichte auf und findet seine Fortsetzung im Anschluß an die Grabensohle (Fotodokumentation liegt vor).
Die angetroffenen Bodenverhältnisse eignen sich nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser.

Das Flurstück 400/21 ist im Altlastenkataster der Stadt Zwickau nicht als Altlastenverdachtsfäche aufgeführt.

5.3.6 Elektroenergie

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Teichweg ein Freileitungssystem der Energie Sachsen Brandenburg AG.
Eine Verkabelung im Wohngebiet wird im Zuge der Erschließungsarbeiten geplant und realisiert.
Diese wird im Randbereich der Erschließungsstraßen erfolgen.

5.3.7 Telekom

Der Standort wird an das Versorgungsnetz der Telekom angeschlossen. Eine Freileitung befindet sich am Teichweg.
Vom letzten Maststandort aus, der sich auf dem Teichweg befindet, ist eine Verkabelung mit dem Wohngebiet geplant.

5.3.8 Entsorgungsstellen zur Abfallentsorgung

Im Bebauungsgebiet ist keine zentrale Entsorgungsstelle zur Abfallentsorgung vorgesehen.
Zentrale Entsorgungsstellen befinden sich u.a. unweit vom geplanten Baugebiet, z. B. am Gasthof Mosel (Erfassung von Glas und Papier).

5.4 Grünordnerische Ziele

5.4.1 Ausgangssituation

Die von der vorliegenden Planung beanspruchten Flächen wurden bisher als Gebäudestandorte (Scheune, Bungalow, Lauben) sowie als Gartenland und Grünflächen genutzt.

Um ökologische Schäden zu vermeiden, sind die im folgenden aufgezeigten und auf der Planzeichnung ausgewiesenen grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben.

5.4.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Grünplanerische Maßnahmen, die das Plangebiet betreffen, tragen verbindlichen Charakter und sind daher in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall wird entsprechend Pflanzliste (Gehölze für den Lärmschutzwall) dem Verkehr auf dem Birkenweg zugewandten Seite bepflanzt und rundet somit optisch das Bebauungsplangebiet am westlichen Plangebietsrand ab.

Grünflächen

Die Planung wurde so durchgeführt, daß die gegenwärtig als wertvoll zu erachtenden Grünbestandteile entlang des südlichen Plangebietsrandes komplett erhalten werden können.
Der in den Baufeldern gekennzeichnete Baumbestand ist vor allem aus ökologischen aber auch aus gestalterischen Gründen zu erhalten.

Die Flächen im Pflanzgebot tragen zur optischen Abgrenzung zwischen der Planstraße und der Parzellen bei.
Hauptsächlich sollen in diesen Bereichen Nistmöglichkeiten für unterschiedliche Vogelarten geschaffen werden.
Die Bepflanzung hat auf Grundlage der Pflanzliste zu erfolgen.
Es wird darauf verwiesen, daß in den ständig öffentlich zugänglichen Bereichen auf giftige und leicht fruchtende Arten zu verzichten ist.

5.4.3 Situation nach der Planrealisierung

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird sich das entstandene Baugebiet als eine harmonische Abrundung des angrenzenden Gebietes darstellen.
Ein ehemaliger „Schandfleck" im Ortsgebiet von Mosel wurde zu einem kleinen, attraktiven Wohngebiet umgestaltet.
Für die bisherigen Bewohner des umliegenden Gebietes wurde die Wohnqualität erheblich gesteigert.

Die relativ großzügige Gestaltung der „Baufenster" machte es möglich, daß durch die Möglichkeit der unterschiedlichen Anordnung der Hausbaustandorte in den Baugrenzen, die bestehende Bepflanzung weitgehend erhalten bleiben konnte.
Gleichzeitig ist weiterhin zu erkennen, daß diese aufgelockerte Bebauung dem dörflichen Charakter der Umgebung sowie der gesamten Ortschaft entspricht.

Nach der Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme stellt sich dieser Bereich der Stadt Zwickau/Stadtteil Mosel, als ein sauberes und gepflegtes Wohngebiet dar.

Der idyllische Eindruck vom „Grünbild des Gebietes" wurde erhalten und optisch weiter aufgewertet.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: 11.038 m²

Vorhandene Flächenaufteilung:

Flurstück -Nr.	Bezeichnung	Fläche innerhalb Plangebiet
400/22	unbebautes Flurstück	12 m²
400/21	unbebautes Flurstück	10.329 m²
392/7	vorhandene Straße der Deutschen Bundes-Bahn AG (Birkenweg)	697 m²
		11.038 m²

Geplante Flächenaufteilung:

Bezeichnung		Flächen
Überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze		4.618 m²
Verkehrsflächen gesamt:		1.895 m²
davon		
Straßenverkehrsfläche	1.374 m²	
und		
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung		
-verkehrsberuhigter Bereich	420 m²	
-Fußgängerbereich	101 m²	
Grünflächen / Flächen mit Pflanzgebot		4.525 m²
		11.038 m²

Stadt Zwickau, den 26.02.2001

Stadt Zwickau

Dipl.-Ing. R. Hecht