

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN

"Wohnpark Krähenfeld"

der Stadt Markkleeberg

ENTWURFSVERFASSER: bd architekturbüro
dieter düster -- bernd von büttner
Koburger Straße 9
0-7113 Markkleeberg
Telefon: 32 60 94

VORHABENTRÄGER: Firma NOPPI
Projektentwicklungs- und
Bauträger-Gesellschaft mbH
Bahnstraße 9
W-6200 Wiesbaden-Erbenheim

INHALTSVERZEICHNIS

- 0.0 Planbereich
- 1.0 Allgemeine Vorbemerkung
 - 1.1 Städtebauliche Planung
 - 1.2 Analyse/Zielsetzung/Zweck
- 2.0 Vorhaben/Bindungen
 - 2.1 Vorbereitende Bauplanung
 - 2.2 Fachplanungen
- 3.0 Zieldefinition/Begründung des Verfahrens
 - 3.1 Bebauung
 - 3.1.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.1.2 Hochbau
- 4.0 Grundsätze für soziale Maßnahmen
- 5.0 Soziale Infrastruktur
- 6.0 Technische Infrastruktur
 - 6.1 Ver- und Entsorgung
 - 6.2 Energieversorgung
 - 6.3 Verkehr
- 7.0 Bodenordnende Maßnahmen
 - 7.1 Umlegung
 - 7.2 Bodenschutz
 - 7.3 Archäologische Befunde
- 8.0 Immission

0.0 PLANBEREICH

Für das Vorhaben "Wohnpark Krähenfeld" soll ein
Bebauungsplan aufgestellt werden.
Das Bebauungsplangebiet wird umgrenzt

- im Norden - durch die angrenzende Wohnbebauung
- im Osten - durch die Städtelner Straße
- im Süden - durch die Kurze Straße
- im Westen - durch die Hermann-Müller-Straße und
Meisenweg

1.0 ALLGEMEINE VORBEMERKUNG

Die nachfolgend niedergeschriebene Begründung zum Bebauungsplanverfahren "Wohnpark Krähenfeld" kann in der jetzigen Planungsphase aufgrund noch fehlender Informationen nur als "Kurzfassung" gelten. In der Inhaltsübersicht sind allerdings die Anforderungen für ein korrektes Verfahren nach § 8 BauGB im wesentlichen aufgeführt.

- 1.1 Grundsätzlich ist städtebauliche Planung nicht einseitig ausgerichtet, sondern muß, unter Beachtung der Vielschichtigkeit der Sozio-ökonomischen Kriterien durch Analysen gestützt, genau umgesetzt werden. Bei der Erweiterung von bebauten Gebieten ist wesentlich der stadtbauökonomische und soziologische Aspekt durch die Neustrukturierung der Bevölkerung planerisch zu beachten.

1.2 ANALYSE/ZIELSETZUNG/ZWECK

Die Analyse muß die Wertung und Darstellung der externen Verknüpfungen und Bezüge, der Nutzungseignung und die Verfügbarkeit des Geländes, die Baustufen und den Zeitablauf der Realisierung beinhalten. Zweck der Planung ist es, im Zusammenhang mit den gesamten Erweiterungsmaßnahmen der Stadt eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung von wesentlichen Verknüpfungspunkten und erhaltenswerten Bereichen zu erstellen und planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Aufteilung des Gesamtentwurfes in noch abzustimmende Bereiche kann ein Teilbereich, z. B. an der Städtelner Straße als Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Firma NOPPI als Vorhabenträger durchgeführt werden. Die geplanten Bebauungsfestsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan werden unter Beachtung der angrenzenden Bausubstanz an der Städtelner Straße bzw. der umliegenden Bebauung erfolgen.

2.0 VORGABEN/BINDUNGEN

Landesplanerische Vorgaben/Regionale Voraussetzungen/Gemeindliche Entwicklungsplanung sind für diesen Bereich nicht relevant.

Vorgaben und Bindungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Falls dennoch Vorgaben durch andere Stellen, z. B. Träger öffentlicher Belange, erfolgen sollten und planerisch beachtenswert sind, werden diese eingearbeitet.

2.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)

Es ist zur Zeit weder ein verbindlicher Landesentwicklungs- noch ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vorhanden. Auf Grundlage der am 5. 6. 1991/Beschluß-Nr. 114/13/91 beschlossene "Stadtentwicklungskonzeption" sowie der informelle Flächennutzungsplan von 1986 soll der Bebauungsplan "Wohnpark Krähenfeld" erstellt werden.

2.2 FACHPLANUNGEN

wie Schulentwicklungen - Kindergartenbedarfs - etc. planung sind nicht bekannt. Für das Bebauungsplangebiet ist dies planerisch nicht wesentlich.

3.0 ZIELDEFINITION/BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS

Zielvorstellung ist es, eine ausreichende Wohnraumversorgung der Stadt durch Neubaumaßnahmen als vordringlichste Aufgabe zu verstehen.

Durch die Schaffung von Wohnraum in städtebaulich sinnvoller und verantwortlicher Weise wird, außer der Beseitigung des Fehlbedarfs, der privatwirtschaftliche Impuls erheblich sein.

Neben dem erheblichen Nachholbedarf aus der bisherigen Wohnungssituation ist zudem die Auswirkung durch die Gesamtentwicklung planerisch bedeutsam. In Zusammenhang von entstehendem Gewerbe und genügender

Wohnraumversorgung ist die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen für die soziale Struktur der Stadt überaus wichtig. Nur durch eine in sich schlüssige Gesamtentwicklung ist dann auch eine tragbare soziale Infrastruktur langfristig zu erreichen.

3.1. BEBAUUNG

3.1.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Planerisch bedeutsame Vorgaben und Verknüpfungen in bezug zum Bebauungsplan "Wohnpark Krähenfeld" sind

- das nördlich gelegene, mit geringer Baudichte angrenzende Wohngebiet mit teilweise ausgebildeten Straßenbereichen
- die westlich der Hermann-Müller-Straße vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung mit geringer Baudichte
- die südlich am Rand des Plangebietes liegende Reihenhausbebauung
- die nördlich über die Hermann-Müller-Straße angeschlossene, geplante Wohnbebauung "Eulenberg"
- der südliche vorhandene Grünbereich mit Wegverbindung in Ost-West-Richtung (Flurstück Nr. 210)

Die vorgenannten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Bindungen haben den Entwurf des Bebauungsplanes wesentlich beeinflusst.

Die Erschließung soll durch Anschluß an die Straßen - Städtelner/Hermann-Müller sowie verschwenkt über die noch auszubauenden Straßenteilbereiche des nördlich gelegenen Wohnbaugebietes erfolgen. Durch die radial in nordwestlicher Richtung angelegte innere Verkehrserschließung mit dem bereits erwähnten, geplanten, späteren Anschluß an das o. g. Wohngebiet wird dem Wohnpark "Krähenfeld" stadtbildnerisch Struktur verliehen.

Insbesondere diese Straßenräume werden durch Wechselbeziehungen von alleearartig angeordneten Bäumen und in Rasengittersteinen angelegten öffentlichen Stellplätzen dem Charakter eines Wohnparkes Rechnung tragen. Die sternförmig von der Städtelner Straße in Ost-West-Richtung führenden Verkehrsverbindungen sind ebenfalls mit starker Baumbepflanzung geplant. Durch die relative, geometrische städtebauliche Struktur des Entwurfes ist eine abgestufte Bebauung zu den angrenzenden, vorhandenen Bereichen gewährleistet. Der innere Teil des Plangebietes erhält dadurch ein eigenständiges städtisches Erscheinungsbild. Flankiert durch zwei Anschlüsse an die Städtelner Straße liegt als architektonischer Schwerpunkt die einzige Mischgebietnutzung des Planbereiches durch eine dreigeschossige Bebauung. Teile der Verkehrsflächen werden als Mischfläche ausgeführt. Durch die angedachte spätere verkehrliche Anbindung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung sowie die weitere Verknüpfung mit dem "Eulenberg" ist der gesamte Bereich mit den verschiedenen Wohngebieten städtebaulich als Gesamtes zusammengeführt. Der südlich gelegene, vorhandene Grünbereich (Flurstück Nr. 210) wird fast gänzlich erhalten und als öffentliche Grünfläche mit Fußverbindung festgesetzt. Vorbehaltlich der Aussagen des Bodengutachtens der Firma August Bormann und der noch durchzuführenden historischen Erkundung des Baugrundes soll ein Teil der vorgenannten Fläche durch geplante Wasserbereiche zusätzliche Attraktivität erhalten. Diese Fläche wird landschaftsplanerisch gestaltet. Die Bebauungsdichte wird entsprechend den städtebaulichen Einflüssen in den Randbereichen geringer, im Mittelbereich stärker, festgesetzt.

3.1.2 HOCHBAU

Die städtebauliche Grundidee, erkennbar im Straßensystem, soll sich auch in der geplanten Bebauung deutlich widerspiegeln. An der Städtelner Straße ist jeweils im Anschluß an die vorhandene Bebauung ein zweigeschossiges Appartementwohnhaus mit Satteldach vorgesehen. Zentral zwischen diesen Wohnhäusern liegt die bereits erwähnte

dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit. Es ist vorgesehen, die zweigeschossige Bebauung bis zur ersten Radialachse durchzuführen. Zu der geplanten Grünfläche hin (Flurstück-Nr. 210) wird die Bebauung eingeschossig festgesetzt.

Der zwischen den Radialachsen geplante Geschoßwohnungsbau wird in Blockform, zweigeschossig, mit stark durchgrüntem Innenbereich vorgesehen. Ebenso wird der Straßenraum dieser städtebaulich wichtigen radialgeführten Achsen durch eine zweigeschossige Bebauung stadtbildnerisch gefaßt.

Sämtliche anderen Bereiche des Plangebietes werden mit geringerer Baudichte unter Anpassung an die angrenzende Bebauung festgesetzt.

Das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des "Wohnparkes Krähenfeld" soll durch

- Baulinienfestsetzung an der Städtelner Straße sowie den Radialachsen
- maximale Firsthöhenfestsetzung für die eingeschossige Bebauung mit 9,25 m, für die zweigeschossige Bebauung mit 12,75 m
- mit mindestens 28 Grad bis maximal 45 Grad geneigten Satteldächern,
- mit Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen

erreicht werden.

Der ruhende Verkehr wird zum Teil in Tiefgaragen untergebracht.

Als Schlüssel für die Berechnung der notwendigen Stellplätze gilt 1 : 1,5.

Es werden ca. 500 Wohnungseinheiten insgesamt im Planbereich neu entstehen. Die Straßenräume werden, wie bereits erwähnt, im wesentlichen verkehrsberuhigt ausgebildet, zum Teil durch Einbauten bzw. durch Verkehrsführung.

4.0 GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Im Bereich der Neuplanung ist nach Sachstand kein Sozialplan nach § 13 a BauGB erforderlich.

5.0 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Im Bereich der Neuplanung planerisch nicht wesentlich.

6.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 VER- UND ENTSORGUNG

Exakte Aussagen können erst nach Anhörung der Versorgungsträger gemacht werden. Es müssen außerdem dann noch die entsprechenden Kapazitätsplanungen erstellt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser wird versickert.

6.2 ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung ist als ausreichend zu betrachten. Als weiterer Energieträger ist gemäß den Vorgaben der Stadt Markkleeberg Erdgas vorgesehen. Dieser Energieeinsatz ist aus Umweltgründen anstrebenswert.

6.3 VERKEHR

Die Verkehrsanbindung des Planbereiches ist als günstig zu beurteilen.

7.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

7.1 UMLEGUNG

Da sich die Gesamtfläche im Besitz des Vorhabenträgers befindet, sind ordnende Maßnahmen, wie Umlegungsverfahren, nicht nötig.

Die Übernahme der öffentlichen Bereiche durch die Stadt sind zu einem späteren Zeitpunkt zu regeln.

7.2 BODENSCHUTZ

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück bzw. -gebiet ist einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen aufgrund der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung keinesfall im nassen Zustand erfolgen.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastung (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Bei Bodenbelastungen, von denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen ausgehen bzw. bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht auszuschließen sind, muß die untere Bodenschutzbehörde verständigt werden.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte nur bis zu einer maximalen Höhe von 2 m erfolgen. Dabei ist wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr auf den Schutz vor Vernässung zu achten.
- Anfallender durch eine Qualitätsüberprüfung nachweislich unkontaminierter Bauschutt ist zu verwerten. Kontaminierte bzw. nicht verwertbare Abbruchmaterialien sind nach ihrer Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Behörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Nicht als Wertstoff klassifiziert, kontaminierter Bauschutt darf keinesfall als An- bzw. Auffüllmaterial (für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc.) benutzt werden.

- Auf nicht zu überbauenden Flächen sind während der gesamten Bauzeit Bodenverdichtungen, die z. B. infolge häufigen Befahrens besonders bei Nässe entstehen, auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Gegebenenfalls sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen veranlaßt werden. Die DIN 18920 gibt dazu verbindliche Hinweise.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Dort, wo nicht die Gefahr des Eintragens von Schadstoffen aus abgestellten Materialien (Fahrzeugen, etc.) in den Boden besteht, haben Oberflächenbefestigungen durchlässig gestaltet zu werden. Zum Anlegen von Gehwegen, Garageneinfahrten u. ä. werden Rasengittersteine oder grobfugig verlegte Pflaster empfohlen.

7.3

ARCHÄOLOGISCHE BEFUNDE

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591 meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 0-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

8.0 IMMISSION

Die Stadt Markkleeberg selber hat keine relevanten Belastungsschwerpunkte, dennoch ist eine Vorbelastung auf Emittenden außerhalb der Gemeindegrenzen zu verzeichnen. In einem nicht unerheblichen Maße sind auch Immissionen durch den Tagebau Zwenkau zurückzuführen. Gemäß den vorgesehenen textlichen Festsetzungen unter 23. und 24. wird, soweit wie technisch möglich, auf diese Belastungen Rücksicht genommen. Für den Baugrund ist ein Bodengutachten zu erstellen.

aufgestellt: Markkleeberg, 03.03.1993