

Architekturwerkstatt Ludwigsburg
- Dipl.-Ing. Hans Schänzel -

Schorndorfer Straße 42
7 1 6 3 8 Ludwigsburg

Tel: 07141 / 920 511
Fax 07141 / 902 995

Stadt Grimma
Bebauungsplan Nr. 6 „Beiersdorfer Straße III“

B E G R Ü N D U N G

(Stand 30.01.1995/22.08.1996)

I. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Standort Beiersdorfer Straße II ist das 1. Baugebiet im Außenbereich nach der Wende in Grimma nach dem Verfahren des Baugesetzbuches erschlossen, dem Individualbau zur Verfügung gestellt und vollständig verkauft. Der weiteren Nachfrage in Grimma steht somit zur Zeit kein entsprechendes Angebot gegenüber.

Es besteht ein öffentliches Interesse, der angestammten Wohnbevölkerung Grundstücke in der Stadt bzw. Stadtrandlage zur Verfügung zu stellen, um so die Arbeitsplätze im Stadtzentrum bzw. in den nahe gelegenen Gewerbegebieten mit kurzen Wegen zu erreichen.

II. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich wird im Lageplan gekennzeichnet. Er umfaßt die Flurstücke 1200/7, 1200/8, 1200/9, 1200/35, 1200/19, 1200/20, 1769 mit einer Gesamtfläche von ca. 5.24.40 m².

II. Rechtliche Grundlagen

Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Der derzeitige Flächennutzungsplanentwurf weist das Gebiet als geplantes Wohngebiet aus, als Ergänzung des in den 80iger Jahren erstellten Wohnstandortes an der Beiersdorfer Straße mit Reihenhäusern.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus einem städtebaulichen Rahmenentwurf für eine Gesamtfläche von ca. 9 ha an der Beiersdorfer Straße vom 20.02.1992. Zwei Lösungsansätze wurden im Bauausschuß und im Stadtrat diskutiert:

1. Eine Variante "Boulevard" ging von einem städtischen boulevardartigen Straßenraum in der Senke aus, von dem dann blockartig Erschließungsstraßen zu beiden Seiten auf die Anhöhe abzweigen.

2. Die Variante "Landschaft" beläßt die Wiesensenke weitgehend verkehrsfrei und stark durchgrünt als Übergang von der bestehenden Wohnbebauung mit Fuß-, Rad- und Feldwegen in die freie Landschaft. Jedes Teilgebiet, der südorientierte Hang zwischen der Senke und der Beiersdorfer Straße und der nordorientierte Hang im Anschluß an die Gorkistraße wird jeweils separat erschlossen; Überläufe und Entlastungswege sind möglich.

Der Stadtrat wählte die Variante "Landschaft" als Grundlage für die Weiterbearbeitung aus, mit der Maßgabe einer stärkeren Verdichtung. Gleichzeitig wollte man das Gebiet in überschaubaren Abschnitten erschließen und auch über Bebauungspläne sichern, um einerseits zügig baureife Grundstücke zu erhalten und andererseits auf Entwicklungen der nächsten Jahre bei den weiteren Abschnitten reagieren zu können.

IV. Natürliche Grundlagen, Flächennutzung und Bodenbelastung

Das Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker und teilweise extensiv als Wiese genutzt. Der Geltungsbereich ist z. Zt. unbebaut. Im Süden bilden Hausgärten mit Intensivrasen, Obstgarten, Nadelgehölzhecken und Ruderalwiesen den Übergang zur bestehenden Bebauung.

Der Grünordnungsplan beschreibt den Bestand und Eingriff ohne eine Punktbewertung. Wesentliche Teile sind als Festsetzung im Bebauungsplan übernommen, die übrigen Teile und Listen sind Empfehlungen.

Das Staatliche Amt für ländliche Neuordnung und das Staatliche Amt für Landwirtschaft erheben gegen die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen keine Einwände. Es handelt sich nach Aussage des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft um lehmige Sandböden mit Bodenpunktzahlen von 45 - 50, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheiden können.

V. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Wie oben erwähnt, entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem städtebaulichen Konzept vom Februar 1992, das eine weitgehend grüne und verkehrsarme Mitte für das Gesamtgebiet Beiersdorfer Straße vorsieht. Fußwege sammeln sich in der Mitte, während die Fahrerschließung über das bestehende Straßennetz der Kantstraße und Gorkistraße erfolgt. Einzel- und Doppelhäuser folgen den Höhenlinien. Der Bebauungsplan versucht, öffentliche Räume möglichst kompakt zu gestalten und die privaten, zum Grünraum orientierten Flächen möglichst großräumig zu einem Biotop- und Gartenverbund zusammenzufassen.

Die Verkehrsführung im Gebiet und die Straßenbreiten sind auf eine Verkehrsberuhigung mit Tempo 30 ausgelegt.

Im Gebiet befinden sich keine Trinkwasser-Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei für die Regenwässer im Thostgrund ein zentrales Regenrückhaltebecken für die Bauabschnitte II und III angelegt wird. Die Kosten hierfür sind im Kapitel XI ausgewiesen.

Stromkabel (15-kV und 1-kV) werden in den künftigen Verkehrsraum verlegt.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Eine im Rahmen von § 4 BauNVO zulässige Durchmischung mit nichtstörenden Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie nichtstörende kleine Gewerbebetriebe und einzelne Übernachtungsmöglichkeiten im Sinne der privaten Vermietung sind möglich und können durchaus zur Belebung dieses allgemeinen Wohngebietes beitragen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit Gebäudestellung und Gebäudehöhe wurde anhand eines Modells und einer Besonnungssimulation überprüft. Die im Südwesten der Erschließungsstraße ausgewiesenen Bauflächen stehen traufseitig und sind für eine stärkere Verdichtung geeignet, die nördlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke erhalten ihre Freiflächen jeweils auf der Seite und stehen mit dem Giebel zur Straße. Die Nutzungsziffern nehmen insbesondere auf nachbarschaftliche Besonnungs- und Belichtungskriterien Rücksicht.

Baukörper sollen sich aus der örtlichen Bautradition weiter entwickeln. Dabei ist die Dachneigung und die Gebäudetiefe ein wesentliches Merkmal. Die Gebäudetiefe der freistehenden Giebel wird mit max. 10,0 m begrenzt, die Dachneigung mit ca. 43°- 48° festgesetzt. Die Begrenzung der Giebelbreiten soll auch einer großen Grundfläche und somit einer hohen Bodenversiegelung entgegenwirken.

VI. Nutzungsverträglichkeit

Die Senke am Nordrand bleibt als öffentliche Grünfläche und somit als Frischluftschneise frei von Bebauung.

Die funktionsfähig angrenzende Gartenhaussiedlung bleibt unberührt.

Gewerbegebiete oder möglicherweise störende andere Nachbarschaften stehen nicht an. Auf evtl. Störungen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen wird im Textteil hingewiesen.

VII. Abwägung der Belange, Auswirkung auf Grund und Boden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Planungsgrundsatz nach § 1 (5) BauGB, wonach "mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen" ist, findet seinen Eingang in der vorgesehenen Grund- und Geschößflächenzahl. Die Grundflächenzahl mit 0,4 erlaubt ein Netz zusammenhängender privater und öffentlicher Grünflächen. Die weitgehend zweigeschossige Bebauung mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,6 läßt eine Wohndichte zu, die bei den momentanen Grundstückspreisen und hohen Vorstellungen noch erzielbar erscheint.

VIII. Bodenordnung

Der Bodenverkehr läuft über die Stadt bzw. einen beauftragten Erschließungsträger.

IX. Flächenbilanz (ca.-Werte)

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5.24.40 m ²	100 %
davon:		
Wohnbauflächen	3.63.20 m ²	69,2 %
Straßen, Wege	98,60 m ²	18,8 %
öffentliche Grünflächen	62.60 m ²	12,0 %

X. Nutzungsbilanz (ca.-Werte)

Einzelhausplätze	ca. 45	ca. 60 WE
Doppelhausplätze (davon 2 Bestand)	ca. 10	ca. 10 WE
Einzel- und Doppelhausplätze (ca. 8 Einzel- und 7 Doppelhaus- plätze = 22 Plätze)	ca. 15	ca. 25 WE
Mögliche Wohnungen - gesamt -		ca. 95 WE
Mögliche Einwohner - 95 WE á 2,5 E/WE		ca. 238 Einw.
Bruttowohndichte 238 Einwohner / 5,24 ha Bruttobauland		ca. 45 E/ha

XI. Erschließungskosten (geschätzt)

Verkehrsanlagen	ca. DM 1.100.000,--
Kanalisation Innere Kanalisation und Regenrück- haltebecken im Thostgrund	ca. DM 1.700.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 340.000,--
Elektroleitungen / Trafo (mit WESAG zu verhandeln)	ca. DM
Grünflächen	ca. DM 220.000,-- -----
insgesamt	ca. DM 3.360.000,--
entspricht je m ² Bauland	ca. DM 92,00 / m ²

aufgestellt: Ludwigsburg, 30.01.1995/22.08.1996\lygr31.txt
Hans Schänzel