

## BEGRÜNDUNG (Stand 25.01.1995)

### I. Erfordernis der Planaufstellung

Mit den Standorten Beiersdorfer Straße I und Beiersdorfer Straße II wird das 1. Baugebiet im Außenbereich nach der Wende in Grimma nach dem Verfahren des Baugesetzbuches erschlossen.

Die Planaufstellung wird erforderlich, da für die Grimmaer Bevölkerung keine ausreichenden Wohnbauflächen für die zügige Bebauung zur Verfügung stehen. Zunächst besteht eine große Nachfrage nach Bauland für die individuelle Einfamilienhausbebauung. Ein Bedarf an Grundstücken für Doppelhäuser, kleine Hausgruppen und kleine Geschosswohnungseinheiten ist zunehmend erkennbar.

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 das Flurstück 1183/4 mit einem Anteil von ca. 1.55.10 m<sup>2</sup>.

### III. 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. Eine Erweiterung dieses Standortes nach Westen war wohl vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich als Teil eines städtebaulichen Rahmenentwurfes für eine Gesamtfläche von ca. 9 ha an der Beiersdorfer Straße vom 20.02.1992. Zwei Lösungsansätze wurden im Bauausschuß und im Rat der Stadt 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 Gemeinderat 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

##### Grünordnung - Bestand

Das Gebiet besteht aus einem einzigen Grundstück und wurde bis vor einigen Jahren intensiv bewirtschaftet. Durch die aufgegebene Wiesen- / Ackernutzung entstehen Ruderalflächen (Glatthafer).

Es befinden sich keine Gehölze im Geltungsbereich. Böschungen zu den Gärten am Südrand des Gebietes liegen zu einem geringen Teil im Geltungsbereich und zeigen sich als ruderalisierte Glatthaferflächen.

Geschützte Biotop nach § 26 SächsNatSchG sind nicht erkennbar.

##### Grünordnung - Konzept

Aufgrund der Nordhanglage und problematischer Besonnung wird mit einer Grundflächenzahl von  $\varnothing 0,35$  stark durchgrünte Bebauung konzipiert mit einer starken Durchgrünung.

Das Konzept einer fingerförmigen Erschließung vernetzt alle Hausgärten und öffentlichen Grünflächen untereinander und schafft somit einen barrierefreien Artenaustausch im Gebiet und mit den Randzonen.

Gebäude stehen dicht an der Straße und erzeugen so geringe Hof- und Erschließungsflächen zugunsten zusammenhängender, privat-orientierter Freiflächen.

Diese „harten“ und leicht kontrollierbaren Festsetzungen (Erschließungssystem, Sonnenkorridore von Süd / nach Nord, zusammenhängende Grünflächen, kleine Baufenster an der Straße) sollen ein praktikables Instrument sein, ökologische Grundsätze später auch umsetzen zu können.

Einzelmaßnahmen :

Private Vorgärten, Geh- und Fahrflächen sowie Parkstände sind zu minimieren und dürfen insgesamt 30 % nicht überschreiten.

Hausgartenflächen sind mit höchstens 20 % Terrassen und Wegen zu belegen.

Es sind einheimische Gehölze und Wildblumenwiesen zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche im Tal ist als extensive wildkräuterreiche Wiese mit, die Durchlüftung nicht behindernden Einzelgehölzen zu bepflanzen.

Für das angrenzende Gebiet Beiersdorfer Str. I mit den offensichtlich höheren Biotopwerten (Streuobstgürtel) wurde ein Grünordnungsplan erstellt, um dort die Eingriffsregelung fundiert zu bilanzieren und den vielfältigen Bestand darzustellen.

Im vorliegenden Planteil II ergibt sich zumindest gegenüber der früheren Intensivnutzung, aufgrund der oben beschriebenen ökologisch orientierten Grundstruktur, keine offensichtliche Biotopwertminderung. Es wurde hier auf einen GOP verzichtet.

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 erfolgt. Weitgehend zweigeschossige kleinere Wohngruppen orientieren sich um Wohnhöfe mit gemischten Verkehrsflächen und schaffen so individuelle, verkehrsrühige Bereiche. Der Bebauungsplan versucht, öffentliche Räume möglichst kompakt zu gestalten und die privaten, zum Grünraum orientierten Flächen möglichst großräumig zu einem Biotop- und Gartenverbund zusammenzufassen.

Erschlossen wird das Gebiet über eine neu auszubauende Kreuzung an der Beiersdorfer Straße oder über das bestehende Straßennetz. Die Kreuzung selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die weiteren Bauabschnitte sollen eine zusätzliche Anbindung an die Beiersdorfer Straße erhalten. Evtl. müßte hierbei die Straßenbaulastgrenze neu definiert werden.

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

Im Gebiet befinden sich keine Trinkwasser-Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen. In der Stellungnahme vom 13.03.1992 stimmt die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH dem Standort zu.

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

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.

Beim Parkierungsschwerpunkt im Gebiet Beiersdorfer Straße I können Stellplätze abgelöst werden im Zuge des Grunderwerbs.

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. 45° 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 Geschoßflächenzahl. Die Grundflächenzahl mit 0,4 erlaubt ein Netz zusammenhängender privater und öffentlicher Grünflächen. Die weitgehend zweigeschossige Bebauung mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,6 läßt eine Wohndichte zu, die bei den momentanen Grundstückspreisen und hohen Vorstellungen noch erzielbar erscheint.

VIII. Bodenordnung

Es ist eine freiwillige Baulandumlegung vorgesehen. Die Stadt beabsichtigt, sich mit einem möglichst großen Grundstücksanteil daran zu beteiligen.

IX. Flächenbilanz (ca.-Werte)

Wohnbaufläche einschl. Hausgarten (402 m <sup>2</sup> )	1.17.95	73,8 %
Straßen / Wege	16.09	10,0 %
öffentliche Grünfläche	25.86	16,2 %
-----		
Geltungsbereich	1.59.90	100 %

X. Nutzungsbilanz (ca.-Werte)

Einzelhausplätze	ca. 15 Plätze = ca. 20 WE
Doppelhausplätze	ca. 8 Plätze = ca. 8 WE
mögliche Wohnungen	= ca. 28 WE
<u>Mögliche Einwohner</u>	
ca. 28 Wohnungen je 2,5 Einwohner	ca. 70 Einwohner
<u>Mögliche Bruttowohndichte</u>	
70 Einwohner / 1,6 ha Bruttobauland	ca. 44 Einwohner/ha

XI. Erschließungskosten (geschätzt)

Verkehrsanlagen	ca. DM 380.000,--
Kanalisation	ca. DM 260.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 170.000,--
Elektroleitungen / Trafo (mit WESAG zu verhandeln)	ca. DM .....
Grünflächen	ca. DM 170.000,-- -----
insgesamt	ca. DM 980.000,--
entspricht je m <sup>2</sup> Bauland (ohne Hausgärten)	ca. DM 86,-- / m <sup>2</sup>

aufgestellt: Ludwigsburg, 15.07.1992  
Schänzel/schw.