

Begründung zur Satzung

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 28/94 "Komturstraße, am Eckartsbach"

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Stadträumliches Konzept	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Räumlicher Geltungsbereich	2
4. Nutzung	3
5. Planungsziele	3
5.1 Differenzierung und Gestaltung des Straßenraumes Anpflanzung von Laubbäumen	4
5.2 Aufbau und Gestaltung des Ortsrandes	4
5.3 Durchlässigkeit des Baugebietes / Zugänglichkeit zu den benachbarten Eckartsbachauen	4
5.4 Umgang mit Oberflächenwasser	4
5.5 Oberirdische Gewässer	5
5.6 Bodenschutz	5
5.7 Immissionsschutz	5
5.8 Bewertung der Veränderung / des Eingriffs	5
6. Erschließung	6
7. Ruhender Verkehr (Stellplätze)	6
8. Entsorgung	6
9. Wasserversorgung	7
10. Umweltfreundliche Energiequellen	7
11. Bauliche Nutzung	7
12. Flächenbilanzierung	7

Begründung

1. Stadträumliches Konzept

Die städtebauliche Struktur geht von einer Mischung unterschiedlicher Bebauungsdichten auf den einzelnen Parzellen, Hausgrößen sowie -standards aus. Ziel dieses Konzeptes ist es, eine gemischte Bewohnerstruktur an diesem landschaftlich attraktiven Standort zu etablieren, um einem möglichst weit gefächerten Interessentenkreis mit unterschiedlichen Einkommen und Familiengrößen den Erwerb eines Eigenheimes zu ermöglichen. Daher wird sowohl eine Einzel- wie Doppelhausbebauung angeboten. Die Einzel- und Doppelhäuser werden eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß konzipiert.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. IS.2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BSTBl, IS. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. IS. 622)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 5).
- Sächsische Bauordnung in der Fassung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S. 1401)
- Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. IS. 630), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. IS 3486)
- Landesentwicklungsplan Sachsen gemäß Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.1994 (SächsGVBl. S. 1489)
- Sächsisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 11.11.1994 (SächsGVBl. S. 1601)
- Verwaltungsvorschrift zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Bauleitplanung vom 01.07.1993 (Sächs. Amtsblatt Nr. 32/1993).
- Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zu den Artikeln 1, 2, 3, 11 und 13 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 05.07.1994 (Sonderdruck Nr. 4/1994 Sächs. Amtsblatt v. 06.09.1994).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 28/94 "Komturstraße, am Eckartsbach" soll die Voraussetzung für die Bebauung einer ca. 11.550 m² großen Fläche auf dem Flurstück-Nr. 1773 zwischen Komturstraße und Eckartsbach schaffen. Die Ausweisung der Baufläche für die Eigenheimentwicklung ist dringend geboten, da durch die in jüngster Zeit neu errichteten Grenzübergänge in die Tschechische Republik und nach Polen ein erhöhter Wohnraumbedarf für die Bediensteten des Grenzschutzes entstanden ist.

4. Nutzung

Die geplanten Bauflächen sind derzeit nicht genutztes Brachland einer ehemaligen Gärtnerei. Nordöstlich grenzt der Eckartsbach und im Südwesten die Komturstraße an. Eine Lärmabschirmung zur Haupteerschließungsstraße B 99 (Görlitzer Straße) entsteht durch den auf dem im Südosten des Baugebietes angrenzenden Autohandel (Ausstellungsräume, Verkaufsraum und Büroräume).

5. Planungsziele

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Voraussetzung für die bauliche Anknüpfung am nordöstlichen Rand von Zittau sowie die Grundlage für eine Eigenheimentwicklung des Planungsgebietes schaffen. Die in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke werden so parzelliert, daß eine lockere Bebauungsstruktur mit optimaler Flächennutzung und unterschiedlich großen Nutzungseinheiten entsteht.

Das geplante Baugebiet ist über die Komturstraße im Südwesten leicht zu erschließen und zu erreichen. Es gelten folgende Planungsprämissen:

- Erhalt und Aufbau der vorhandenen Vegetation entlang des Eckartsbaches im Nordosten.
- Die öffentlichen Stellplätze sind in Form von Sammelplätzen im Nordosten des Baugebietes vorgesehen. Weitere Stellplätze befinden sich auf der inneren Erschließungsstraße.
Reduzierung des versiegelten Verkehrsraums (Erschließungsstraße) auf eine Breite von 4,00 m mit einem 1,00 m breiten Seitenstreifen an der Beleuchtungsseite.
- Abpflanzung und landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes zum Eckartsbach.
- Minderung der Fernwirkung durch reduzierte Gebäudehöhe.
- Gestaltung und Strukturierung des Neubaugebietes mit großkronigen hochstämmigen Laubbäumen, die die Fußwege und den Straßenraum begleiten.
- Sicherung der Zugänglichkeit der nordöstlich liegenden Uferbereiche.

5.1 Differenzierung und Gestaltung des Straßenraumes Anpflanzung von Laubbäumen

Die Grundstücksgrößen der Parzellen im Planungsgebiet sind so gewählt, daß genügend freie Gartenfläche für die Anwohner zur Verfügung steht. Schlußfolgerung dieses Zieles ist, daß die Breite der Ringstraße auf dem kleinstmöglichen Maß gehalten wird.

Eine befestigte Fahrbahnbreite von ca. 4,00 m erlaubt den Begegnungsverkehr von Privatkraftfahrzeugen bei verminderter Geschwindigkeit.

Ein ca. 1,00 m breiter straßenbegleitender Seitenstreifen bietet Ausweichmöglichkeiten für den Gegenverkehr sowie Raum für die Fußgänger. Es wird empfohlen, zur optischen Abhebung von der Straßenbefestigung den Gehweg mit Pflasterklinkern zu befestigen.

Die Verbindungen der Erschließungsstraße zur Komturstraße sind niveaumäßig und optisch von der bituminösen Straßenbefestigung mittels Pflasterstruktur abzusetzen.

Die Maßnahme zur Gestaltung und Differenzierung der Erschließungsstraße mit standortgerechten, heimischen Gehölzen soll

- zur Verbesserung des Ortsbildes,
- zur Erhöhung des Wohnwertes,
- zur Verminderung der Fernwirkung,
- zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Vegetation im Straßenraum übernimmt als Einzelbaum, Baumreihe oder Baumgruppe vielfache Funktionen. Zum einen wird eine ökologisch und klimatisch wirksame sowie städtebaulich und gestalterisch sinnvoll begrünte Straße im Plangebiet geschaffen, zum anderen wird die Aufenthaltsqualität für die Anwohner und Nutzer verbessert. Nicht zuletzt verstärkt eine straßenbegleitende Vegetation den Charakter einer verkehrsberuhigten lebendigen Wohnstraße.

5.2 Aufbau und Gestaltung des Ortsrandes

Die Bepflanzung des Planungsgebietes mit einheimischen Baumarten ist zum einen notwendig, um die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt auszugleichen, zum anderen soll eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität am Ortsrand bewirkt werden. Desweiteren wird dadurch auch die Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft sowie der Aufbau eines Ortsrandes gewährleistet.

5.3 Durchlässigkeit des Baugebietes / Zugänglichkeit zu den benachbarten Eckartsbach-Auen

Der Zugang zu den benachbarten Eckartsbach-Auen wird über einen Fußgängerweg im Nordosten des Baugebietes gesichert.

5.4 Umgang mit Oberflächenwasser

Unversiegelter Boden ist ein begrenztes Naturgut. Seine Versiegelung ist auf das absolut Notwendige zu beschränken.

Um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

-Das anfallende Oberflächenwasser ist zur Gartenbewässerung aufzufangen und auf den privaten Grundstücken zu verwenden. Überflüssiges Oberflächenwasser wird zum Eckartsbach geleitet.

Schotterflächen und Pflasterungen mit ausreichender Fugenbreite lassen - im Gegensatz zu Asphalt und Beton - auf den weniger genutzten Flächen Vegetation zu, ein 'lebendiger' Bodenbelag kann sich entwickeln.

Parkplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind mit Betonsteinpflaster und verbreiterten Rasenfugen (Ökopflaster) zu versehen.

5.5 Oberirdische Gewässer

Der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes grenzt direkt an die Auen des Eckartsbaches. Bei grösseren Niederschlagsmengen, kann sich der Wasserstand im Eckartsbach erhöhen. Um eine verschärfte Hochwassersituation zu vermeiden, wird empfohlen, das Niederschlagswasser möglichst am Entstehungsort zurückzuhalten und versickern zu lassen und lediglich das überschüssige Wasser auf den versiegelten Flächen in den Eckartsbach zu leiten.

5.6 Bodenschutz

Die im Planungsgebiet anstehenden lößbeeinflussten Böden stellen die wertvollsten Böden der Region dar (Ackerzahlen > 60).

Aufgrund ihrer Feinkörnigkeit und ihres Wasseraufnahmevermögens sind sie besonders empfindlich gegenüber Versiegelung, Verdichtung, Erosion und Vernässung. Daher ergibt sich in besonderem Maße die Forderung des sorgsam und sparsam Umganges mit Boden. Es wird empfohlen, rechtzeitig nach kostensparenden und ökologisch sinnvollen Verwertungsmöglichkeiten für den Bodenaushub zu suchen.

Verwertungsmöglichkeiten für Lößböden ergeben sich insbesondere im Landschaftsbau und bei der Rekultivierung devastierter Flächen.

5.7 Immissionsschutz

Unmittelbar südlich an der Plangebietsgrenze befindet sich der Glaubitz- Autodienst. In dem Unternehmen erfolgt neben dem Autohandel auch die Durchführung von Kfz-Reparaturen (einschließlich Karosseriearbeiten), auch die Reparatur von Baumaschinen. Des weiteren arbeitet der Autodienst im 24- Stunden -Bereitschaftsdienst. Das Werkstattgebäude grenzt direkt an das Plangebiet an.

Aufgrund der branchen- und unternehmensspezifischen Betriebsweise des Autodienstes sind Belästigungen durch Lärmimmission nicht ausgeschlossen.

Es wird daher empfohlen, bei der Planung und Ausführung der zum Autodienstkomplex angrenzenden Wohnhäuser passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

5.8 Bewertung der Veränderung /des Eingriffs

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind ca. 1,2 ha Land einer ehemaligen Gärtnerei betroffen. Die Fläche grenzt direkt an das Zittauer Weinaupark - Erholungszentrum. Aktuell ökologisch wertvolle Bereiche sind durch die Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht betroffen.

Lokalklimatisch bedeutende Veränderungen sind durch die Planung nicht zu erwarten (keine bedeutenden Beeinträchtigungen an Frischluftzufuhr bzw. Luftaustausch für die benachbarten Flächen).

Einer Beeinträchtigung der Fernwirkung (Landschaftsbild) wird durch reduzierte Gebäudehöhen und landschaftsgerechte Anpflanzungen entgegengewirkt.

Die Oberflächenversiegelung im Straßenraum ist auf das notwendige Maß reduziert; oberflächenversiegelnde Maßnahmen sind innerhalb der privaten Freiflächen nicht zulässig.

Zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind innerhalb der Gesamtfläche grünordnerische Festsetzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen, z.B.:

-Textliche Festsetzung zur inneren Durchgrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen,

-Bepflanzung der Grundstücksränder mit Laubbäumen straßenrandbegleitend.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird südwestlich über die Komturstraße erschlossen. Die innere Erschließungsstraße (Ringstraße) ist nur dem Anliegergebiet zugeordnet und erhält aufgrund der kleinen Anzahl der Häuser die erschlossen werden, den Charakter einer verkehrsberuhigten Wohnstraße.

Eine Höhendifferenzierung zwischen den Straßenbereichen des Fußgänger- und des Autoverkehrs bildet zwar eine klare Abgrenzung beider Bereiche voneinander, verursacht jedoch auch dadurch eine Erhöhung der Geschwindigkeit des Autoverkehrs.

Es wird daher empfohlen, keine Hochborde für den Gehweg zu verwenden, sondern eine Pflasterdifferenzierung für Fußgänger- und Fahrbahnbereich vorzusehen.

Straßenbegleitende Baumbepflanzungen erhöhen den Wohnwert der Ringstraße.

7. Ruhender Verkehr (Stellplätze)

Die Ringstraße bildet nicht nur die Anbindung des Planungsgebietes an die Stadt Zittau, sondern ist auch Bestandteil des Lebensraumes für die Anlieger. Z. B. Begegnungs- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner sowie Spielfläche für die Kinder.

Das Straßenbild ist daher nach Möglichkeit frei von Autos zu halten.

Es wird empfohlen, den Autostellplatz jedes einzelnen Anliegers auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Zusätzliche Stellplätze können in den inneren Parkbuchten der Ringstraße angeordnet werden.

Ein Sammelstellplatz im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes kann für die Besucher der Anlieger eingerichtet werden. Da jedoch dieser Sammelstellplatz ausschließlich dem Planungsgebiet zugeordnet wird, ist eine Zufahrtsmöglichkeit für Nichtanlieger zu verhindern. Dies kann mittels arretierbarer Stahlpfosten Einfahrtsschranke erfolgen. Fußgänger- und Radverkehr sind hier zulässig.

8. Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in einen vorhandenen Kanal im Bereich der Komturstraße geleitet. Die Regenwasserableitung erfolgt in den Eckartsbach.

9. Wasserversorgung

Da die bestehende Versorgungsleitung den ausgewiesenen Bereich kreuzt und ein Überbauen unzulässig ist, muß die Leitung innerhalb des Baugebietes neu eingeordnet werden. Durch die vorgesehene Bebauung wird das Grundwasser nicht beeinträchtigt. Für die Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden erforderlich. Da der Eckartsbach diese Löschwassermenge nicht ständig enthält und daher nicht als zuverlässige Löschwasserversorgung angesehen werden kann, werden zwei Hydranten nach DIN 3221 in der Ringstraße vorgesehen, die in einer Entfernung von unter 120 m voneinander stehen.

10. Umweltfreundliche Energiequellen

Erneuerbare Energiequellen im Sinne einer sparsamen, rationellen und umweltfreundlichen Energieversorgung sind zulässig.

Solarkollektoren sind innerhalb des Wohngebietes gestalterisch nicht störend.

11. Bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Dachform werden der vorhandenen Bebauung in der naheliegenden Umgebung angepaßt.

12. Flächenbilanzierung

Bestand ca.:		
Brachland	11.550 qm	100,00 %
<hr/>		
Gesamtfläche ca.:	11.550qm	100,00 %
<hr/>		
Allgemeines Wohngebiet		
davon max überbaubar (Baufenster) ca.	3.836 qm	33,21 %
Versiegelung als Straßenraum ca.	1.201 qm	10,40 %
Gehweg ca.	223 qm	1,93 %
Öffentliche und private Stellplätze ca.	497 qm	4,30 %
Kinderspielplatz ca.	368 qm	3,19 %
Garten, Hofflächen, Grünflächen, Freiflächen, ca.	5.425 qm	46,97 %
Nicht überbaubare Gesamtfläche ca.	7.714 qm	66,79 %
<hr/>		
Gesamtfläche ca.	11.550 qm	100,00 %

Im Vergleich zum derzeitigen Grünbestand des Brachlandes sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Aufwertung der örtlichen Flora vor. Die neue Versiegelung durch die Überbauung wird kompensiert durch die Gartenflächen mit den in der Regel hohen Grünanteilen. Im V- & E-Plan werden Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

Für die Neuversiegelung durch die Erschließungsstraßen (ca. 1.201 qm) erfolgt ein gewisser Ersatz/Ausgleich bzw. eine Minimierung des Eingriffs durch die Anpflanzung von straßenbegleitendem Grün.

Zittau, den 19.12.1996

Aufgestellt durch:

Architektur + Städtebau,
Planungsbüro Hamburg
Rödingsmarkt 52
20459 Hamburg

Tel: 040-36 61 10
Fax: 040-36 62 02