

STADT NEUSALZA-SPREMBERG



Bebauungsplan „Wohnbaustandort Obere Quiere“

Begründung



Planfassung: März 2019



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Stadt Neusalza-Spremberg hat am 17.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbaustandort Obere Quiere“ gefasst.

Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes soll das erforderliche Baurecht für eine ergänzende Bebauung von ca. 3 bis 4 neuen Wohnhäusern im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage Obere Quiere im Ortsteil Friedersdorf hergestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage im Bereich Obere Quiere an und beinhaltet die Flurstücke 640, 641 und Teile des Flurstückes 642 und 643/3 der Gemarkung Niederfriedersdorf.

Die im Geltungsbereich befindliche kleingärtnerische Nutzung ist seit mehreren Jahren bereits aufgegeben worden und die Grundstücke sollen auch in Zukunft nicht wieder für eine kleingärtnerische Nutzung vorbereitet werden.

Aktuelle Nachfragen von Bauwilligen nach Bauland für den individuellen Einfamilienhausbau an dieser Stelle haben die Stadt Neusalza-Spremberg dazu veranlasst, die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Herstellung des Baurechts für eine entsprechende Wohnnutzung zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation in diesem Teil der Ortslage Friedersdorf ergibt sich die Möglichkeit, das Baurecht relativ kurzfristig herzustellen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Neusalza-Spremberg dazu entschlossen, einen Bebauungsplan durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein solches Verfahren sind zweifelsfrei gegeben.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² und das Plangebiet schließt sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort an.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird dabei von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen ebenso wie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Unabhängig davon ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog der Umweltbelange abzuprüfen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Darüber hinaus gilt bei diesem Verfahren ebenso wie beim Verfahren gemäß § 13 a BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neusalza-Spremberg stellt für die betreffende Fläche des Plangebietes keine Baufläche dar.

Nach den geltenden Regelungen für das beschleunigte Verfahren ist die Darstellung im Flächennutzungsplan somit entsprechend im Zuge der Berichtigung zu korrigieren.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen der B 96 (Hauptstraße) und der Bahnstrecke im nördlichen Eingangsbereich der Ortslage Friedersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

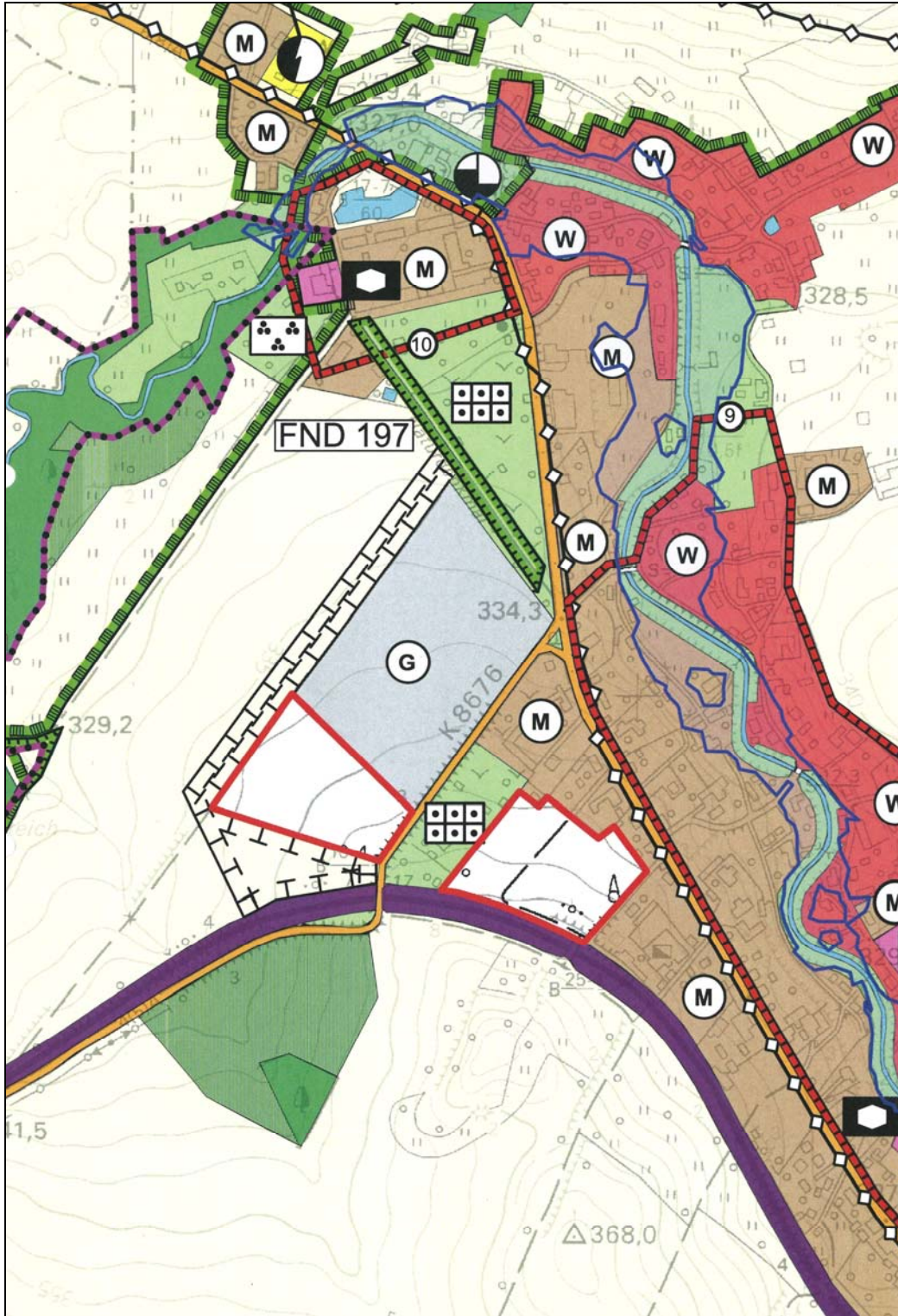
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	9.186 m²	100 %
Wohnbaufläche – WA	8.603 m ²	93,65
Strassenverkehrsfläche	583 m ²	6,35

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus dem Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes



Standortfotos







3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung parallel zur Oberen Quiere planungsrechtlich sicherzustellen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet fast ausschließlich nur die Flächen, die in früherer Zeit als Kleingärten genutzt worden sind.

Auf dem Flurstück 639 am südlichen Rand des Geltungsbereiches hat sich im Laufe der Zeit eine Streuobstwiese entwickelt, die dementsprechend als geschütztes Biotop festgestellt worden ist und aus diesem Grund ganz bewusst als potenzielle Baufläche nicht infrage kommt.

Bei entsprechender künftiger Flurstücksteilung könnten im Plangebiet maximal 6 neue Einfamilienhausgrundstücke gebildet werden. Am wahrscheinlichsten ist allerdings eine Bebauung mit ca. 3 – 4 neuen Grundstücken.

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung bzw. der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wird dabei noch einmal eingeschränkt, in dem der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Dieser Ausschluss der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet soll sicherstellen, dass vorrangig die Wohnnutzung als Hauptnutzung bei der geplanten städtebaulichen Ergänzung möglich ist.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung für das konkrete Plangebiet erforderlichen Regelungen die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Festsetzung der Traufhöhe und die Eingrenzung eines Baufensters als ausreichende Bestimmung anzusehen.

Mit der Reduzierung der allgemeinen zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 wird darüber hinaus dokumentiert, dass der künftige mögliche Versiegelungsgrad ganz bewusst noch einmal eingeschränkt wird.

Für die Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen im Plangebiet beinhalten lediglich einen Vorschlag, der planungsrechtlich nicht bindend ist.

Dieser Vorschlag verdeutlicht nur die mögliche künftige Grundstücksteilung für den Vollzug des Bebauungsplanes.

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten lediglich ein Mindestmaß an Regelungen, die als Rahmensetzung für die späteren Gebäude zu verstehen sind und gewährleisten sollen, dass die künftigen baulichen Anlagen das vorhandene Ortsbild nicht stören.

Auf detailliertere gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherrn nicht von vornherein einzuschränken.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 4,50 m breite neu zu errichtende Mischverkehrsfläche, die im nördlichen Bereich des Plangebietes einen Anschluss an die Kreisstraße 8676 erhalten soll.

Der ursprünglich vorhandene Weg der für die Erschließung der ehemaligen Kleingärten parallel zur Oberen Quiere vorhanden ist, befindet sich auf dem Straßengrundstück und wird als Pufferfläche zwischen der Kreisstraße und dem Plangebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse in der jetzigen Form beibehalten.

Der Anschluss der geplanten Mischverkehrsfläche an die Obere Quiere ist somit deckungsgleich mit dem vorhandenen Wegeanschluss zur Erschließung der ehemaligen Kleingärten.

Technische Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung des Standortes ist die Nutzung eines Trennsystems vorgesehen.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist der Anschluss an das vorhandene Kanalsystem in der Oberen Quiere vorgesehen.

Im Vorfeld der Planung wurde im Auftrag der Stadt Neusalza-Spremberg eine Baugrunderkundung und -beurteilung durch die OBUL GmbH Löbau durchgeführt, um zu prüfen, inwieweit eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet möglich ist.

Im Ergebnis dieses Gutachtens hat sich herausgestellt, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet mit hoher Sicherheit nicht möglich sein wird. Aus diesem Grund ist die Ableitung von nicht versickerbarem Regenwasser ebenfalls in das vorhandene Kanalsystem der Oberen Quiere vorgesehen.

Grundsätzlich bleibt allerdings die Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück die beabsichtigte Vorzugslösung. In Abhängigkeit von der tatsächlichen späteren Grundstücksteilung soll von den künftigen Bauherrn geprüft werden, inwieweit eine teilweise Versickerung gewährleistet werden kann.

Ein zur Verdeutlichung dieser Planungsabsicht wird das Gutachten vom 02.04.2019 als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Erschließung der künftigen Bebauung Trinkwasser, Elektroenergie und Kommunikation ist davon auszugehen, dass diese Erschließung mit dem vorhandenen Netz vor Ort sichergestellt werden kann.

Detaillierte Angaben zur Erschließung werden ggfls. nach der Beteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange in den Text der Begründung aufgenommen.

Anlage

Baugrunderkundung und –beurteilung
zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
[OBUL GmbH, 02708 Löbau – 02.04.2019]