

# **TEIL C**

## **Begründung**

zum

---

**Bebauungsplan Nr. 29**

**„Paul-Kegel-Weg“**

**- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -**

---

08.12.2012

# TEIL C

## Begründung

zum

---

**Bebauungsplan Nr. 29**

**„Paul-Kegel-Weg“**

**- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -**

---

08.12.2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b> .....	3
<b>2 Planungserfordernis</b> .....	3
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	3
<b>4 Naturräumliche Grundlagen</b> .....	3
<b>5 Städtebauliche Zielvorstellungen</b> .....	4
5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur .....	4
5.2 Verkehr und Erschließung.....	4
<b>6 Planungskonzept</b> .....	4
6.1 Bebauungsplankonzept.....	4
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	4
6.1.4 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen.....	4
6.2 Bauordnungsrechtliches Konzept.....	4
6.2.1 Dachformen und Dachneigungen .....	4
6.2.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen .....	4
6.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	4
6.3 Immissionsschutz .....	5
<b>7 Verkehrs- und Erschließungskonzept</b> .....	5
7.1 Verkehrserschließung .....	5
7.2 Stadttechnische Erschließung.....	5
<b>8 Auswirkungen der Planung</b> .....	5
8.1 Städtebau .....	5
8.2 Verkehr .....	5
<b>9 Kosten</b> .....	5
<b>10 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen</b> .....	5
<b>Umlegung</b> .....	5
<b>Städtebauliche Daten</b> .....	5
<b>10 Quellen</b> .....	6

## 1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Paul-Kegel-Weg“ in der Stadt Bischofswerda wird begrenzt

- im Norden, Süden und Osten durch Wohngebietsflächen sowie Grünflächen (Gärten)
- im Westen: Paul-Kegel-Weg

und umfasst die Flurstücke 1912/3, 1912/4, T.v. 1857/1, T.v. 1853, T.v. 2149/10, 2149/3, 1855/2 und T.v. 1867, Gemarkung Bischofswerda.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km südlich des Stadtzentrums. Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnbebauung, Klein- und Hausgärten mit vielfältigem Grün- und Gehölzbestand geprägt. Das Plangebiet selbst wird zu einem Drittel durch Kleingärten belegt und zu zwei Dritteln als Wiese genutzt

Die Erschließung erfolgt über den Paul-Kegel-Weg.

## 2 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht auf den Flurstücken 1912/3, 1912/4, T.v. 1857/1, T.v. 1853, T.v. 1867 am Paul-Kegel-Weg angestrebt. Das Vorhaben kommt der ständigen Nachfrage nach Bauland innerhalb der Großen Kreisstadt Bischofswerda entgegen und wirkt sich letztendlich positiv auf die Einwohnerzahl der Stadt und das Verbleiben junger Familien aus.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen vorhandenen Wohnbebauungen und ist daher dem Innenbereich zuzuordnen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

## 3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Bischofswerda aus dem Jahr 2006 wurde die Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht damit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

## 4 Naturräumliche Grundlagen

Die Stadt Bischofswerda liegt naturräumlich im Nordwestlausitzer Hügelland und damit im Übergangsbereich zwischen Oberlausitz und der flachen Teichlandschaft der Lausitz.

Das Plangebiet ist eine ca. 28.500 m<sup>2</sup> große Fläche, ca. 1 km südlich vom Zentrum (Marktplatz) der Stadt Bischofswerda entfernt gelegen.

Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch Kleingärten und Wiesen geprägt. Der unversiegelte Teil des Areals erfüllt Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt, wenn gleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt. Teile des Plangebietes werden landwirtschaftlich (Grünfütter) genutzt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind nur in den Kleingärten vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine geringe Bedeutung.

Das Vorkommen von verschiedenen Gattungen und Arten der Käfer, Ameisen, Säugetieren, Vögeln u.ä. wird vermutet.

Das Orts- und Landschaftsbild wird in der Umgebung des Plangebietes durch Wohnbebauung mit Hausgärten und Kleingärten mit vielfältigem Grün und Gehölzbestand, teilweise standortfremd, geprägt.

Schutzgebiete und –objekte im Sinne des SächsNatSchG, des WHG und des SächsDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 5 Städtebauliche Zielvorstellungen

### 5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Schaffung eines Wohngebietes
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des neuen Baugebiets in die Umgebung.

### 5.2 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Optimierung der Anbindung des Wohngebietes an das bestehende Straßennetz
- Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Bebauungsplankonzept

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet konzipiert.

Die Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, um die Baudichte und Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen. Damit soll sich das Baugebiet in die aufgelockerte Baustruktur der Umgebung, mit einem hohen Anteil an Grünflächen, einfügen. Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls unter Berücksichtigung der Umgebung, sowie der Ortsrandlage, auf eingeschossig festgesetzt.

#### 6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Das Baugebiet wird, in Anlehnung an die Umgebung in offener Bauweise bebaut. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.

#### 6.1.4 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Eine Hauptfirstrichtung wird vorgegeben. Die Errichtung von Gebäuden mit Hauptnutzung ist nur innerhalb der Baugrenze möglich.

### 6.2 Bauordnungsrechtliches Konzept

#### 6.2.1 Dachformen und Dachneigungen

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und des Charakters der Ortslage sind nur Gebäude mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von min 20° zulässig.

#### 6.2.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Je Wohnungseinheit sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

#### 6.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Erschließungswege und Stellplätze sind zu begrünen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Es sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

## **7 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird vom Paul-Kegel-Weg aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über neu zu errichtende öffentliche Straßen. Der Paul-Kegel-Weg wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als für Gegenverkehr befahrbar ausgebaut.

### **7.2 Stadttechnische Erschließung**

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie und Telekom) erfolgt ebenfalls über den Paul-Kegel-Weg und die neu zu errichtenden Straßen.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Städtebau**

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:  
- Schaffung von etwa 30 neuen Einfamilienhäusern mit ca. 120 .150 Einwohnern

### **8.2 Verkehr**

Durch die zu erwartende Einwohnerzahl in dem neuen Quartier wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber den derzeitigen auf dem Paul-Kegel-Weg erhöhen. Überlegungen zu Maßnahmen des Verkehrsbaues auf dem Paul-Kegel-Weg werden durchgeführt.

## **9 Kosten**

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die gesamte Erschließung trägt die Stadt Bischofswerda, später werden diese Kosten auf die Investoren umgelegt.

## **10 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen**

### **Umlegung**

Im Bebauungsplan sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

### **Städtebauliche Daten**

Die Stadt Bischofswerda umfasst gegenwärtig 4.627 ha Fläche.

Die Einwohnerzahl beträgt per 31.12.2009 – 12.271 EWH.

Die überplante Fläche umfasst ca. 2,85 ha.

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche	28.500 m <sup>2</sup>
davon entfallen auf	
Fläche für Allgemeines Wohngebiet:	17.310 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche :	5.947 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	5.122 m <sup>2</sup>

## 10 Quellen

### Literatur

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:

GROSSE KREISSTADT BISCHOFSWERDA – GEMEINDE RAMMENAU :

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAUTZEN

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen

### Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BAUGB	Baugesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung

Aufgestellt am: 10.12.2010

Fassung vom: 08.12.2012