

Stadt Großschirma



Änderungsbebauungsplan „Wohngebiet Forsthofstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Begründung



Planungsstand: November 2018



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	2
2.	Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen Erläuterungen zur künftigen Gesamtentwicklung	3
3.	Lage im Raum	5
4.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	7
5.	Erschließung	14

Anlage:

- Schalltechnische Stellungnahme / Ingenieurbüro für Lärmschutz
Förster & Wolgast Chemnitz / Nr. 22917 vom 28.03.2018
- Schriftverkehr zur nachträglichen Abstimmung des Gutachters
Schallimmissionsschutz mit dem Referat Technischer Umweltschutz und
Überwachung beim Landratsamt Mittelsachsen

1. Veranlassung

Bereits im Jahr 1995 wurde durch die ehemalige Stadt Siebenlehn ein Bebauungsplan für das Wohn- und Gewerbegebiet Siebenlehn-West aufgestellt, bei dem insbesondere im nördlichen Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Forsthofstraße eine durchgängige Wohnbebauung vorgesehen war.

Diese Planung wurde im Jahr 2005 durch die Stadt Großschirma noch einmal geändert und für den Geltungsbereich von ca. 35 ha westlich der B 101 der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn an der B 101“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist am 17.05.2006 in Kraft gesetzt worden und bis zum heutigen Tag auch teilweise vollzogen.

Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes sind aufgrund des gestiegenen Bedarfes mittlerweile eine Reihe von neuen Einfamilienhäusern südlich der Forsthofstraße errichtet worden.

In diesem Teil des Plangebietes wurde als zulässige Nutzungsart mit dem rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Das bedeutet, dass zur Wahrung des festgesetzten Gebietscharakters beim Vollzug des Bebauungsplanes zwingend eine anteilige Mischung der Nutzungsarten Wohnen und gewerbliche Nutzung erforderlich wären. Die tatsächlichen aktuellen Entwicklungsabsichten bzw. Entwicklungsbedürfnisse beinhalten allerdings vorrangig eine Wohnnutzung, so dass eine entsprechende planerische Anpassung zur Umsetzung dieser Entwicklungsabsichten erforderlich wird.

Die in der betreffenden Fläche des Plangebietes vorgenommene Grundstücksteilung beinhaltet in erster Linie Baugrundstücke, auf denen neue Einfamilienhäuser gebaut werden sollen.

Bei Beibehaltung der verbindlich vorliegenden Festsetzungen wäre ein weitere Verwirklichung dieser geplanten Wohnbebauung nicht möglich.

Der Stadtrat der Stadt Großschirma hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 21.08.2017 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes „Wohngebiet Forsthofstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Teilflächfläche des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn an der B 101“ mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 3,3 ha.

Mit Hilfe der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits begonnene vorrangige Entwicklung des Wohngebietes parallel zur Forsthofstraße geschaffen werden.

Die planerische Zielstellung des Änderungsbebauungsplanes besteht dementsprechend in der Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes an die tatsächlichen aktuellen Entwicklungsziele und dem damit verbundenen planerischen Korrekturbedarf.

Für die geplante Umwidmung eines Teiles der Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet war zunächst einmal zu prüfen, ob eine solche Änderung der Festsetzung unter den gegebenen Bedingungen des benachbarten Gewerbegebietes überhaupt möglich ist. Dazu ist gemeinsam mit dem Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast in Chemnitz eine Strategie erarbeitet worden, bei der zur Abgrenzung der Nutzungsarten die Isophonendarstellungen der Schallimmissionsprognose vom 12.03.2004 herangezogen worden sind.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes beinhaltet somit nur die Flurstücke bzw. Flurstücksteile, für die die entsprechenden Grenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Nach Prüfung der entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen und nach nochmaliger Konsultation mit dem zuständigen Fachbereich beim Landratsamt Mittelsachsen konnte klargestellt werden, dass das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann.

Konkret wird auf § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB verwiesen, bei dem die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (Fallgruppe 1).

Diese Bedingung ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von 3,3 ha und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 erfüllt.

Konkret gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet und die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach Abschluss des Planverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan und nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit ändert dieser Bebauungsplan für den Geltungsbereich den verbindlich vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn an der B 101“ entsprechend.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich planungsrechtlich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, da zum Flächennutzungsplan noch kein Entwurf vorliegt und gegenwärtig der Vorentwurf von der Stadt Großschirma bearbeitet wird. Unabhängig davon kann folgende Erläuterung zur künftigen Gesamtentwicklung als Begründung für den vorzeitigen Bebauungsplan angefügt werden.

Unabhängig davon, dass ein Entwurf des Flächennutzungsplanes noch nicht im Verfahren befindlich ist, ist davon auszugehen, dass innerhalb der nächsten zwei bis drei Monate ein entsprechendes Konzept fertiggestellt sein wird.

Aufgrund der Tatsache, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine relativ kleine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet überplant wird und zudem mit dem bereits verbindlich vorliegenden Planungen mindestens 50 % der Fläche für die Wohnfunktion

verbindlich reserviert waren, erscheinen die Auswirkungen auf das künftig zu erstellende Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung als relativ unbedeutend.

Im Planungshorizont des vorbereitenden Bauleitplanes hat sich die Stadt Großschirma das allgemeine Planungsziel von ca. 5.800 – 6.000 Einwohnern gestellt.

Das bedeutet, dass man auch für die Zukunft von einem gleich bleibend stabilen Einwohner-niveau auszugehen hat. Auf dieser Grundlage ist eine Bedarfsermittlung für die erforderlichen Wohnbauflächen vorgenommen worden. Im Ergebnis besteht langfristig ein Mindestbedarf von ca. 10 – 16 ha neuer Wohnbauflächen, um die städtebauliche Zielstellung erreichen zu können.

Gegenwärtig ist in allen Ortsteilen keine Wohnbauflächenreserve als verbindliche Plangebietsreserve vorhanden, so dass die mit dem vorliegenden Bebauungsplan an der Forsthoferstraße geschaffenen ca. 1,0 ha Baulandreserve für den individuellen Wohnungsbau einen dringend benötigten Anfang für die möglichst zeitnahe Bereitstellung von entsprechenden Bauflächen darstellt.

3. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet einen Teil des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn an der B 101“ mit den Flurstücken 1099/7, 1099/6, 1099/2, 1100, 1101/1, 1101/2, 1084/54, 1084/76, 1084/5, 1084/71, 1084/70, 1084/72, 1084/73, 1084/77, 1084/78, 1084/79, 1084/80, 1082/22, 1082/23, 1082/18, 1098/2, 1082/20, 1098/4, 1098/3, 1084/56, 1084/7, 1084/64, 1084/59, 1084/60, 1084/52, 1103 und Teile der Flurstücke 1084/58 und 1082/24 der Gemarkung Siebenlehn mit einer Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich hauptsächlich an den bereits bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes und der notwendigen planerischen Anpassung bezüglich der zu ändernden Nutzungsart.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die künftige erforderliche Grundstücksteilung für die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorgenommen worden.

Zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wurden die Eichenstraße, die Buchenstraße und der Amselweg zu großen Teilen entsprechend ausgeflurt.

Das grundsätzliche Erschließungssystem ändert sich damit nicht.

Die Forsthoferstraße, die Weststraße und die Ahornstraße sind das vorhandene und weiterhin nutzbare Straßengerüst für den nördlichen Bereich des rechtsverbindlich vorliegenden Plangebietes. Auch im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes sind mehrere Bauvorhaben bereits verwirklicht worden.

Die Bauweise wird in unveränderter Form als offene Bauweise beibehalten. Entsprechend festgesetzte Baugrenzen stellen die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen dar. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und damit der gleiche Überbauungsgrad, der auch im rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan galt. Ebenso orientieren sich die Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit an den bisher geltenden Regelungen.

Zur Höhe baulicher Anlagen wurden in der ursprünglichen Planung für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 keine Festsetzung getroffen. Da nunmehr die Wohnnutzung im Vordergrund steht, wird die maximale Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird mit dem Änderungsbebauungsplan verzichtet.

Als zulässige Nutzungsart gilt für das gesamte Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wobei der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) noch einmal bewusst eingeschränkt wird, wie dies ebenfalls teilweise im ursprünglichen Bebauungsplan auch vorgenommen worden ist.

Um die Gestaltungsfreiheit künftiger Bauherren nicht unnötig einzuschränken, werden gestalterische Festsetzungen in sehr zurückhaltender Form getroffen und lediglich die zulässige Dachform und die Dachneigung näher bestimmt.

Darüber hinaus ist es der Stadt Großschirma wichtig gewesen, ergänzende Festsetzungen zu möglichen Einfriedungen privater Grundstücke zu treffen.

Insbesondere sollte aus gestalterischen Gründen im künftigen Wohngebiet keine Einfriedung mit geschlossenem Mauerwerk zulässig sein.

Immissionsschutz

Bezüglich des Schallschutzes ist bereits bei der Aufstellung des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes eine entsprechende Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast GbR Chemnitz erarbeitet worden.

Im Rahmen dieses Gutachtens sind sowohl die Geräuschemissionen von Gewerbe- und Industrieflächen als auch die Geräuschemissionen der Bundesstraße B 101 untersucht worden.

Gemäß Gutachten vom 12.03.2004 wurden für die zulässigen Emissionen der Gewerbe- und Industrieflächen entsprechende kontingentierte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Auf diese Weise sollte sichergestellt werden, dass eine Überschreitung der geltenden Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den jeweiligen schutzbedürftigen Nutzungen nicht eintreten kann.

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes wurde zwischen dem Mischgebiet und den Gewerbe- bzw. Industrieflächen ein zusätzlicher Schutzwall von ca. 3 – 4 m Höhe errichtet und zwar auf einer Fläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Form einer öffentlicher Grünfläche festgesetzt worden war.

Dieser neu entstandene Schutzwall bildet heute eine relativ massive Abschirmung zwischen dem Mischgebiet und dem südöstlich gelegenen gewerblichen Bauflächen, ohne dass dieser in der Berechnung des Schallschutzgutachtens berücksichtigt worden wäre.

Mit der Bepflanzung dieses Schutzwalles ergibt sich für die Zukunft eine weitere verbesserte optische Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten.

Die nachfolgenden aktuellen Beispielfotos zeigen die optische Wirkung des entstandenen Schutzwalles. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.





Mit dem Ziel, für die Belange des Immissionsschutzes eine planungsrechtlich korrekte und im Sinne des Immissionsschutzes akzeptable Lösung festzusetzen, wurde im Auftrag der Stadt Großschirma durch das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast ein zusätzliches Gutachten (Nr. 22917 vom 28.03.2018) erstellt, bei dem ergänzende schalltechnische Berechnungen durchgeführt wurden.

Gleichzeitig sind Vorschläge erarbeitet worden, die als redaktionelle Korrektur der Festsetzungen zum Immissionsschutz bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche an der B 101 in die Planzeichnung aufgenommen wurden.

Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Berechnungen an den Immissionspunkten IO 1 bis IO 6 haben zu dem Ergebnis geführt, dass es in diesen Bereichen geringfügig mit weniger als 1 dB kommen kann, was jedoch nach Auffassung der Stadt Großschirma unter den gegebenen Bedingungen als hinnehmbar anzusehen ist. Damit ist ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich der vom Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn einwirkenden Geräusche sichergestellt.

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch die Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ von der südwestlich vorbeiführenden Bundesstraße B 101 sind allerdings Ausgleichsmaßnahmen auf den insgesamt 3 Baufeldern westlich und südwestlich der Weststraße erforderlich.

Auf der Grundlage des ergänzenden Gutachtens werden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche von der B 101 getroffen:

- (1) Bei den Wohngebäuden, die auf den insgesamt 3 Baufeldern westlich und südwestlich der Weststraße errichtet werden, sollten die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nach Möglichkeit keine Fenster an den Fassaden aufweisen, die in Richtung zur Bundesstraße B 101 zeigen (Westfassade, SW-Fassade, Südfassade).
- (2) Sofern dennoch Fenster von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen an den in Anstrich (1) genannten Fassaden vorgesehen werden, müssen detaillierte Nachweise hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Stand Juli 2016) durch den Architekten geführt werden.

- (3) Detaillierte Nachweise hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 durch den Architekten sind darüber hinaus auch für alle zur Tageszeit schutzbedürftigen Räume zu führen, die Fenster an den in Anstrich (1) genannten Fassaden aufweisen.
- (4) Ausgangspunkt der Berechnungen seitens des Architekten gemäß (2) und (3) bildet der Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 7 im Punkt 7.2 der DIN 4109-1 (2016). Darüber hinaus sind für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Ergebnis des Anhörungstermins beim Landratsamt Mittelsachsen vom 11.09.2018 wurde der Stadt Großschirma die Aufgabe gestellt, die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz noch einmal einer fachlichen Überprüfung vorzunehmen. Dazu hat sich der beauftragte Schallimmissionsgutachter noch einmal mit dem zuständigen Referat für Umweltschutz und Überwachung verständigt.

In einer entsprechenden mail vom 24.10.2018 wurde bestätigt, dass unter der Maßgabe der vollständigen Übernahme der vorgeschlagenen 4 Festsetzungen (Seite 14 des Gutachtens vom 28.03.2018) keine Bedenken der Immissionsschutzbehörde zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen damit gewährleistet wird.

Auswirkungen auf den Klimawandel

Das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Insofern wird für diese Planunterlagen kein Umweltbericht erarbeitet, der auf die beschriebenen Details einzugehen hat.

Unabhängig davon muss bei jeder Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden in dem abzu prüfen ist, inwieweit die vorliegende Planung Auswirkungen auf den Klimawandel und umgekehrt haben kann.

Im vorliegenden Fall kann eindeutig festgestellt werden, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan keinerlei Auswirkungen auf den Klimawandel verbunden sind und auch der Klimawandel selbst keine Auswirkungen auf die Planung haben kann.

Damit ergeben sich keine Erfordernisse, zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche, die bereits als verbindlich vorliegendes Plangebiet die Zulässigkeit für ein Mischgebiet festgesetzt hat.

Mit der Überplanung wird statt einem Mischgebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit ganz pauschal die Auswirkungen auf das Klima keinesfalls verschlechtert sondern eher verbessert.

Hinweise Sächsisches Oberbergamt Freiberg

Bergbauberechtigungen

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg und „Bräunsdorf“ (Feldnummer 1685) der GLOBEX MINING ENTERPRISES INC., 89 Belsize Drive, Toronto, Ontario M4S 1L3/Kanada zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Altbergbau, Hohlraumgebiete

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Straßensystem der Forsthofstraße und der Weststraße in unveränderter Form wie bereits im verbindlich vorliegenden Bebauungsplan konzipiert; lediglich für die direkte Erschließung von Grundstücken südlich der Forsthofstraße sind zwei neue Stichwege (Buchenstraße und Eichenstraße) mit Wendepplatz als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Zur Erschließung der rückwärtigen Bauflächen südwestlich der Weststraße existiert der Amselweg als Ringerschließung.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über entsprechende Anschlüsse an das vorhandene Erschließungssystem des Plangebietes und ist somit für alle Medien als gesichert zu betrachten.

Ursprünglich geplante Leitungsverlegungen, für die entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen waren, sind mittlerweile ausgeführt. Deren Darstellung ist damit entbehrlich geworden.