

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

**KS 01 / 2
„Sedlitzer Straße“**

Heidenau

Stand: 15.10.1999

Weidleplan

Sachsen

Weidleplan Consulting GmbH
Tiergartenstraße 32
01219 Dresden

INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	ANLAß ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
3	AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN	4
3.1	GESTALTUNG	6
3.2	STADTTECHNIK	6
3.3	VERKEHRSTECHNIK	7
3.4	GRÜNORDNUNG	7
3.4.1	BESTAND	7
3.4.2	NUTZUNGSÄNDERUNG	8
3.4.3	AUSGLEICH	8
3.5	WIDMUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN	8
4	VERFAHREN	9

1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253), i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I Seite 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 889), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2110)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**
in der Fassung vom 18. März 1999 (Sächs. GVBl. Nr. 4/1999)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)**
vom 11. Oktober 1994 (Sächs. GVBl. Seite 1601), zuletzt geändert am 18. März 1999 (Sächs. GVBl. Nr. 4/1999)

2 Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan KS 01 / 1 „Sedlitzer Straße“ wurde am 28.05.1998 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Er trat mit Bekanntmachung der Genehmigung (Veröffentlichung im Heidenauer Journal 16/98 vom 28.08.1998) in Kraft.

Im Herbst 1998 wurde mit der Vermarktung der Grundstücke begonnen und im Frühjahr 1999 die Erschließungsplanung beauftragt.

Sowohl im Rahmen der Erschließungsplanung als auch aufgrund der konkreten Wünsche und Vorstellungen der künftigen Eigentümer der Grundstücke sind einzelne Änderungen in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes erforderlich (Übersichtsplan der Änderungen im Anhang 1 sowie der Liste in Punkt 3). Die Stadt Heidenau hat sich entschlossen, die sich ergebenden Änderungen in eine überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes einzubringen, um auch künftig ein Rechtsdokument zu haben, das den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

Sämtliche Änderungen sind sowohl von ihrem inhaltlichen Umfang als auch in ihrer Summe als geringfügig anzusehen. Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen dargestellt, die erforderlich werden.

3.1 Gestaltung

Auswirkungen auf die Gestaltung haben lediglich die Änderungen mit der Nr. 2 und der Nr. 4.

zu Nr. 2

Die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 5.3, die die Errichtung einer Stützmauer in Naturstein vorsieht und voraussichtlich zu einer Ausführung in Beton führen wird, hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung oder hinsichtlich der Fernwirkung, da sie lediglich eine Höhe von ca. 0,5 m haben wird.

Die Festsetzung erhält folgende Ergänzung:

„Ausgenommen hiervon sind die straßenbegleitenden Stützmauern entlang der westlichen Planstraße A im Bereich der Stellplätze.“ (siehe auch Anhang 2)

zu Nr. 4

Entlang der Planstraße A entfallen aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Aspekte 4 Straßenbäume. Aufgrund der kurzen Entfernungen zwischen den einzelnen Querverbindungsstraßen ist ein Versetzen der Bäume entlang der Straße nicht möglich. Als Ersatz werden äquivalente Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen (siehe auch Punkt 3.4).

Im Bereich der Kreuzungen werden die verbleibenden Bäume um ca. jeweils 5 m nach außen versetzt. Auch diese Änderungen haben nur geringfügige Auswirkungen auf die Gestaltung des Straßenraumes.

zu Nr. 15

Aufgrund der konkreten Nachfrage verschiedener Bauherren wird die Bauweise nicht mehr ausschließlich als Doppelhaus, sondern künftig als Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Aus dieser Änderung sind weder gestalterisch noch ökologisch (Kaltluftabschlußbereiche) Veränderungen zu erwarten, da die Baufenster sehr enge Vorgaben bezüglich der Standortes der Gebäude machen.

zu Nr. 22

Die Bebauung entlang der Sedlitzer- und der Geschwister-Scholl-Straße unterliegt nicht derselben strikten städtebaulichen Zielsetzung, wie der Neubebaute Teil innerhalb des Geltungsbereiches. Im konkreten Fall soll eine Abweichung ausnahmsweise, unter besonderer Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtbildes, möglich sein. Dies betrifft die Festsetzungen zur Dachgestaltung (II.1.2 und II.1.3) sowie zur Fassadengestaltung (II.3.1). Aufgrund ihrer topographischen Lage kommt hier der Aspekt der Fernwirkung nicht zur Geltung. Auch hinsichtlich des stadträumlichen Zusammenhangs ist eine Abweichung in Ausnahmefällen möglich, da die bestehenden Strukturen hinsichtlich der Dachgestalt sehr heterogen sind. Es ist jedoch in jedem Fall darauf zu achten, dass im Falle von Abweichungen ein einheitliches Erscheinungsbild über einen längeren Straßenabschnitt entsteht.

3.2 Stadttechnik

Die Änderungen mit den Nummern 1, 3, 5 und 8 bis 12 sind erforderlich, um die notwendigen Leitungsrechte zugunsten der Betreiber auf privaten Grundstücken sichern zu

können. Diese Änderungen wären alternativ über privatrechtliche Verträge möglich. Es bietet sich hier jedoch die Möglichkeit, diese Rechte im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern und für jedermann ersichtlich zu machen. Alle Änderungen wirken sich ausschließlich innerhalb der Flächen aus, die sich momentan alle im Eigentum der Stadt Heidenau befinden.

zu Nr. 7

Der ehemals als Fläche für die Abwasserableitung (offenes Regenwassergerinne) vorgesehene Korridor entlang der nörlichen Grenze des neu zu bebauenden Bereiches wird künftig nur noch als Leitungsrecht dargestellt, da die Abwasserableitung in einem geschlossenen Mischwassersammler erfolgen wird.

3.3 Verkehrstechnik

Die Planstraße G erhält eine Aufweitung um die Zuwegung zu den hinteren Grundstücken zu erleichtern.

3.4 Grünordnung

zu Nr. 6

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung hat sich eine Änderung hinsichtlich des gewählten Entsorgungssystems ergeben. Entgegen früherer Planungen (basierend auf Annahmen zur Leistungsfähigkeit des Schmutzwassersammlers in der Geschwister-Scholl-Straße) wird künftig nicht in einem Trenn- sondern in einem Mischsystem entwässert. Dies hat zur Konsequenz, dass die ursprünglich für die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehene Fläche zugunsten eines Grundstücks als Bauland umgewidmet werden kann. Die Erschließung des Grundstücks ist ohne zusätzlichen Aufwand möglich, die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung (WR 1, Traufhöhe = 4,0 m) werden analog des bestehenden Baufensters angewendet. Ebenso werden die grünordnerischen Festsetzungen in den hinteren Grundstücksbereichen auf das neue Grundstück übertragen.

Das im bestätigten B-Plan festgesetzte Regenrückhaltebecken ist durch eine veränderte Entwässerung nicht mehr nötig und soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

3.4.1 Bestand

Die für die bauliche Nutzung vorgesehene Fläche ist im B-Plan als Fläche für die Abwasserableitung, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung gewidmet. An den Grenzflächen zu anderen Nutzungsarten ist sie mit Pflanzgeboten versehen:

- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern

Zur Auswahl der Gehölze sind festgelegt:

- Bäume

Betula pendula	Weiß-birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-kirsche
Prunus padus	Trauben-kirsche
- Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeinder Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere

Das Regenrückhaltebecken wird in landschaftsgerechter Ausführung angegeben.

3.4.2 Nutzungsänderung

Die bauliche Nutzung geschieht in Fortsetzung der angrenzenden Nutzung. Gleiches gilt für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

3.4.3 Ausgleich

Das Regenrückhaltebecken besitzt trotz landschaftsgerechter Ausführung nur eingeschränkte Lebensraumfunktionen: Der wechselnde Wasserstand bedeutet eine ständige und rasche Änderung der Standortbedingungen. Der Vernetzungsgrad zu anderen wertvollen Flächen der freien Landschaft ist gering. Aus den genannten Gründen kann sich eine typische Stillgewässer Fauna und Flora nicht ansiedeln. Die Nutzung als gestaltete Freifläche (vgl. Pkt. 4 der grünordnerischen Festsetzungen), insbesondere unter den Auflagen der Maßnahme I, stellt damit eine Aufwertung der Fläche dar. Ihr Umfang ist so hoch zu bewerten, dass die Flächeninanspruchnahme der zukünftigen Bebauung kompensiert werden kann.

Die Anzahl der festgesetzten Gehölze ist bei der zukünftigen Nutzung bleibt unverändert. Sie sind ersatzweise im Bereich des östlichen Bebauungsrandes zu pflanzen.

3.5 Widmung der Verkehrsflächen

Künftig werden alle Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sein. Die bisherige Differenzierung zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche werden als nicht mehr erforderlich angesehen. Auswirkungen auf die angrenzenden Eigentümer oder Nutzer von Grundstücken ergeben sich daraus nicht.

4 Verfahren

Die Stadt Heidenau erzielte dahingehend Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Dresden, dass die Änderungen des Bebauungsplanes in einem einfachen Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgt durch Auslegung nach § 3 Absatz 2 für die Dauer eines Monats, nach vorheriger Bekanntmachung im Heidenauer Journal.