

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan gemäß Satzung der Stadt Neugersdorf

lt. Aufstellungsbeschuß Nr. 49/92 für das Plangebiet

MARTIN-LUTHER-STRASSE / PARKSTRASSE

1. PLANUNGSANLASS, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1 Planungsanlaß

Am 29.06.1992 hat die Stadt Neugersdorf einen Aufstellungsbeschuß, Nr. 49/92, in ihrer 26. Stadtverordnetenversammlung, für den Bebauungsplan Nr. 01 "*Martin-Luther-Straße/ Parkstraße*" gefaßt.

Es wurde am 29.06.1992, Beschluß Nr. 50/92, von der Stadt Neugersdorf gem. §§ 14 und 16 ff. BauGB eine Veränderungssperre für das Plangebiet verfügt.

Der Beschluß zur Aufstellung des o.g. B-Planes wurde mit dem Schreiben vom 02.07.1992 dem Landratsamt Löbau und am 03.07.1992 dem Regierungspräsidium Dresden als höhere Verwaltungsbehörde angezeigt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Heimatblatt Nr. 26 August 1992 sowie als Aushang an Bekanntmachungstafeln vom 07.07.1992 bis 14.09.1992.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 04.11.1992 durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Gebiet zwischen der Querstraße und südlicher Baukörpergrenze Lautex AG Neugersdorf sowie der Kreuzung Martin-Luther-Straße/öffentlicher Weg und dem großräumigen Einmündungsbereich, Fuchsstraße/Parkstraße, Liechtensteinstraße/Martin-Luther-Straße

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 1642, 1642a, 1643, 1644, 1650, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1663, 1855, 1875/1, 1875/2, 1875/3, 1876/1, 1876/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 1429/2 und 1662/1.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan wird die Möglichkeit gegeben, eine behutsame Stadterneuerung zu betreiben und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Dabei werden zeitgemäße Erfordernisse im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt.

Der B-Plan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere erforderliche Maßnahmen zum Vollzug des Städtebaurechts.

Aus der Analyse des Planungsgebietes und des Umfeldes wird deutlich, daß aus der städtebaulich und wirtschaftlich begründeten historischen Entwicklung sich in der Ortslage mehrere Bandstrukturen entlang der Wohnstraßen ohne örtliche Zentren herausgebildet haben.

Das Planungsgebiet bietet die Möglichkeit ein kommunikatives Zentrum zwischen zwei Bandstrukturen (Hauptstraße und Karl-Liebknecht-Straße) zu schaffen.

Der geplante örtliche Zentrumsbereich bleibt ohne regionalen Charakter, sondern soll eine innerörtliche Wirkung ausüben.

Das Planungsgebiet muß in den Problemzonen im Kreuzungsbereich Liechtensteinstraße, Martin-Luther-Straße, Parkstraße, Waldstraße und im Bebauungsquartier Fuchsstraße/ Parkstraße städtebaulich-räumlich vervollständigt bzw. neu gefaßt werden, wobei die meisten vorhandenen Bäume in die Planung einzubeziehen und die unscharf abgegrenzten Straßen in ihrem Verlauf für den künftigen Ausbau festzulegen sind.

Da die erste Fassung des B-Planes im Maßstab und Darstellung Unklarheiten aufwies, wurden auf Anraten des Regierungspräsidiums Dresden der Maßstab der Planzeichnung von 1:1000 auf 1:500 verändert sowie die Festsetzung auf das notwendige Maß beschränkt und übersichtlicher ausgewiesen.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN, EINFÜGUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND DIE ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

Die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) erfolgt gemäß Baugesetzbuch BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2235), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)

- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 05.07.1994 (Sächs.Abl. Sonderdruck Nr. 4/1994, S. 69)
- Planzeichenverordnung - Plan V 90 - in Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 55);
- Sächsische Bauordnung SächsBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 1401);
- Bundesimmissionsschutzgesetz - BIm SchG - in der Fassung vom 15.03.1974 (BGBl. IS. 721/1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I, S. 930)
- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BIm SchV in der Fassung vom 24.07.1985 (BGBl. IS. 1586), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.12.1996 (BGBl. I, S. 1959)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen vom 03.03.1993 ((Sächs. GVBl. S. 229)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (Bau GB-Maßnahmen-.G) in der Fassung vom 28.10.1993 (BGBl. I S. 622)
- Investitions- Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 05.07.1994, (Sächs.Abl. Sonderdruck Nr. 4/1994, S. 69)

- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 16.12.1992 (Sächs. GVBl. S. 571) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen vom 04.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 1261), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (Sächs. GVBl. S. 1489)
- Verwaltungsvorschrift zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Bauleitplanung vom 01.07.1993 (Sächs. Amtsblatt Nr. 32/1993)
- Die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.08.1994 (Sächs. GVBl. S. 1489)

Die Einhaltung der Festsetzung als Wohnbaufläche im Entwurf des FNP würde die geplante Zentrumssituation mit einer möglichst variablen Nutzung nicht zulassen.

Außerhalb des Gebietes bilden der neuerbaute PLUS-Markt im Nordosten und eine Industrieanlage im Norden zwei benachbarte Festpunkte der Planung.

Im Planungsgebiet ist eine offene Bauweise von 2-3geschossigen Einzelhäusern vorherrschend.

Im Kreuzungsbereich Martin-Luther-Straße, Parkstraße, Liechtensteinstraße ist die Aufweitung des Straßenraumes geplant.

Die Platzwände werden durch erhaltenen Baumbestand und zwei- sowie dreigeschossige Baukörper gebildet.

Dieser Fixpunkt des B-Plangebietes soll durch Mischgebietsnutzung (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe usw.) geprägt werden.

Entlang der Straßen ist die Einfügung von 2 - 3geschossigen Gebäuden vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Haupteinfahrungsstraßen des B-Plan-Gebietes bleiben die Martin-Luther-Straße sowie die Parkstraße als Sammelstraßen, die das Plangebiet an die Hauptstraße als Staatsstraße und an die Karl-Liebknecht-Straße anbinden.

Eine Ablösung der Hauptstraße als Transitstrecke mit dem Grenzübergang in die Tschechische Republik ist mittels einer Umgehungsstraße geplant, bedarf aber noch der Konkretisierung.

Ergebnisse einer überörtlichen Planung stehen noch aus.

4. ERFASSEN UND BEWERTEN DER NATURGRUNDLAGEN

Bodenverhältnisse:

- wesentliche Aussagen sind in Text und Kartenform gesondert als Bestandteil von Fachplanungen notwendig:
 - geologische Kartierungen, Reliefkarten, Höhengleichlinienmodelle
 - Ermittlung der Grundwasserstände
 - Baugrundeigenschaften
 - ingenieurgeologische und bautechnische Untersuchungen

Für weitere Planung und die Bauausführung gelten die folgenden Hinweise zum Schutz des Bodens im Sinne des § 7 EGAB (Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen).

- Anfallender Mutterboden im Bereich von Baumaßnahmen ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung zu schützen.
- Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich aufzustellen. Verwertungsmöglichkeiten sollen bereits im Rahmen der Baugrunduntersuchung geprüft werden.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Bodenbewegungen und Lagerung sind auf die Konsistenz des Bodens, die Bodenart und den Gehalt an Humusstoffen abzustimmen.
- Bautätigkeiten und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.
- Nebeneinrichtungen, wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungs-gerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

Altlasten:

Bekanntgewordene bzw. im Zuge der Baumaßnahmen/Planvorhaben/Nutzungs-änderungen bekanntwerdende nicht unerheblich Bodenbelastungen sind gemäß § 10 Abs. 3 EGAB unverzüglich der nach § 13 EGAB zuständigen Behörde anzuzeigen.

Klimaverhältnisse:

Das Stadtklima bzw. Klima, von in größerem Maß bebauten Ortslagen, hat gegenüber dem Umland eine geringere Windgeschwindigkeit, geringere Temperaturschwankungen und geringere Luftfeuchtigkeit, höhere Temperaturen und die Luftzusammensetzung sowie die Strahlung ist ungünstiger.

Einem übermäßigen "*Wärmeinseleffekt*" wurde durch eine herabgesetzte Bebauungsdichte in Form der offenen Bauweise, Auflockerung und Gliederung der Baumassen und dem Anlegen bzw. Ausbauen von Frei-, Gewässer- und Grünflächen entgegengewirkt.

Die Durchlüftung der bebauten Bereiche erfolgt durch die ungehinderten Kaltluftabflüsse aus der Hauptwindrichtung Südwesten.

Die Stellplatzfläche für das Sondergebiet PLUS-Markt stellt eine unvermeidbare Emissionsquelle von Schadstoffen und Lärm im Planungsgebiet dar.

Als Schutz der immissionsgefährdeten Bebauung an der Martin-Luther-Straße und Parkstraße ist der Ausbau der Grünzone mit Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern um den Löschwasserteich und im Randbereich zu der Stellplatzfläche vorgesehen. Auf dem Parkplatz Plus-Markt ist an der Rückseite von Lautex eine Klimazentrale für die Produktionshalle vorgesehen, wodurch sich die Emissionen (Schall, Flusen) entscheidend verringern.

Wasserverhältnisse:

Der zum Feuchtbiotop aufgewertete Löschwasserteich, als Bestandteil der geplanten Parkanlage, stellt ein wesentliches Gestaltungs- und Gliederungsmerkmal dar, Erlebniswert und Wohnqualität im Planungsgebiet werden erheblich gesteigert.

Die Wasserfläche leistet aber auch einen nachhaltigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, in dem die Luftsituation begünstigt, das Klima ausgeglichener und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

5. ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG - ERFASSEN UND BEWERTEN DER GEPLANTEN NUTZUNG

Die Grundbesitzverhältnisse im Planungsgebiet stellen einen großen Anteil an Gelände dar, das der öffentlichen Hand zur Verfügung steht.

Mit Grund und Boden wurde sparsam umgegangen, die natürlichen Bodenfunktionen werden so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Bei der Bauplanung ist der Versickerung von Dachflächenwasser auf dem Grundstück, wo dies möglich ist, gegenüber der Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal der Vorrang zu geben.

Das Bodenrelief des Planungsgebietes zeigt ein hängiges Gelände in Nordrichtung, die Topographie des Geländes erschwert die Erschließung jedoch nicht.

Erschließungsnetzgestaltung:

Martin-Luther-Straße	Sammelstraße
Parkstraße	Sammelstraße
Liechtensteinstraße	Anliegerstraße
Waldstraße	Anliegerstraße
Fuchsstraße	Anliegerstraße

Mit der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist die Herstellung von alternativen Wegebeziehungen geplant.

Fußläufige Verbindungen sind vom Zentrumsbereich über Parkanlage, Spielplatz, Einzelhandelsmarkt zur Wohnbebauung Martin-Luther-Straße/Kreuzweg vorgesehen.

Park- und Stellplätze sind mit wasser- und gasdurchlässigen Belägen herzustellen.

Günstige Anschlüsse des Planungsgebietes an die übergeordnete Straße, die Hauptstraße als Staatsstraße sind über Parkstraße, Fuchsstraße, Martin-Luther-Straße und Liechtensteinstraße vorhanden.

Eine Linienführung des ÖPNV liegt nicht im Bereich des Planungsgebietes. Der öffentliche Personennahverkehr (Bus) hat nur überörtlichen Charakter (Überlandverbindungen).

Die Haltestellen und der Busbahnhof befinden sich an der Hauptstraße. Der Busverkehr wird auf diese Weise innerhalb der Ortslage als Nahverkehrsmittel genutzt.

Die Einrichtung eines städtischen ÖPNV ist nicht geplant.

Im Planungsgebiet ist eine unterirdische Verlegung der vormals oberirdisch geführten Fernwärmeleitung vorgenommen worden.

Nach Aussage der Telekom, sh. Stellungnahme vom 08.01.97, ist im Planbereich die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich, um die fernmeldetechnische Versorgung sicherzustellen.

6. NUTZUNGSVERTRÄGLICHKEIT, NUTZUNGSKONFLIKTE, FLÄCHENBILANZ (UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG) UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

Im Bebauungsplangebiet ist die Mischgebietsnutzung vorgesehen.

Eine Negativausstrahlung auf benachbarte Gebiete ist nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet hat einen hohen Wohnwert und einen großen Anteil an Frei- und Grünflächen.

Maßgeblich wird die Nutzungsqualität des Gebietes durch das angrenzende Sondergebiet (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) beeinflusst.

Die Steigerung des Fahrverkehrs (Liefer- und Besucherverkehr) führt zu:

- steigender Emission von Abgasen und Lärm
- erhöhter Gefährdung des Fußgängerverkehrs durch den quantitativ sprunghaft ansteigenden Kfz-Verkehr
- Hereinziehen des Schwerlastverkehrs in kleingliedrige Bebauungsstrukturen zur Belieferung des großflächigen Diskont-Marktes.

Aus der baulichen Konzeption des SO-Gebietes gibt es keine Gewährleistung, daß die Ver- und Entsorgung (Liefer- und Besucherverkehr) nur über die Parkstraße mit Anschlußstraße und der zugeordneten Stellplatzfläche erfolgt.

Flächenbilanz:

Nr.	FLÄCHENBEZEICHNUNG	ha	%
1.	Nettobauland	0,31	9,79
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	0,96	30,28
3.	Öffentliche Grünfläche	0,57	18,02
4.	Baugrundstück für den Gemeindbedarf	-	-
5.	Bruttobauland	3,17	100

7. ABWÄGUNG DER BELANGE

Mit Beschluß-Nr. 88/94 vom 21.09.1994 hat der Stadtrat der Stadt Neugersdorf die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum B-Plan Martin-Luther-Straße/Parkstraße abgewogen.

Die Überarbeitung der Planzeichnung (Maßstab von 1:1000 auf 1:500 verändert, Festsetzungen gestrafft und übersichtlicher ausgewiesen) führt zu einer zweiten öffentlichen Auslegung und erneuter Abwägung durch den Stadtrat Neugersdorf.

Die wiederholte öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.11.1996 bis 16.12.1996. Die berührten Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erhielten die Möglichkeit, sich zu der geänderten Planfassung zu äußern.
Am 28.04.1997 wurde ein erneuter Abwägungsbeschluß Nr. 37/97 gefaßt.

Erneute Abwägung der Belange siehe auch Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung, Pkt. 21 bis 22.

8. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN

Wie bereits im Punkt 5 erwähnt, ist für die Neuordnung von Grund und Boden ein gesondertes Verfahren notwendig.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Bebauungsplanung wurde insbesondere folgender naturschutz- und landschaftspflegerischer Grundsatz beachtet:

In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahmen:

- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern im gesamten Planungsgebiet
- Ausbau des Löschwasserteiches zum Feuchtbiotop, Erhalt des Röhrichtbestandes
- Erhalt der Parkanlage südlich des Löschwasserteiches
- Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm anzupflanzen und zu erhalten.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu 80 % standortheimische Gehölze oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen ist auf max. 10 % zu beschränken.
- Der vorhandene Gehölzbestand ist weitestgehend zu erhalten. Bei unvermeidbaren Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind je 15 cm Stammumfang des alten Baumes ein neuer mit einem Stammumfang von 15 cm zu pflanzen.

Stand 11.05.1998