

GEMEINDE ARNSDORF

BEBAUUNGSPLAN FREIZEITPARK UND WOHNEN AM SPORT-INN ARNSDORF

1. ÄNDERUNG

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Nordwesten von Arnsdorf. Es wird im Norden und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Nordosten befindet sich ein Sport- und Freizeitkomplex (Bebauungsplangebiet „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“). Östlich und westlich des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ ist am 15.03.1996 in Kraft getreten und bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Arnsdorf besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ wurde somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen und werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

2 Ziel und Zweck der 1. Planänderung

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ und der Genehmigung im Jahre 1995 haben sich die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Arnsdorf verändert. Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind nicht mehr tragfähig. Neue Planungsziele haben sich ergeben.

Im Bebauungsplangebiet bereits realisiert wurden das Sportzentrum sowie 3 Wohnhäuser in Einzelhausbebauung.

Der Bedarf an der 1995 genehmigten Bauweise in Form von Reihenhäusern und der damit verbundenen hohen städtebaulichen Dichte besteht am Standort nicht mehr.

Die Gemeinde ist bestrebt, die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplangebiet zu einem Abschluss zu bringen.

Da für die Wohngebietsflächen weitere konkrete Wohnbauanfragen privater Bauherren für Eigenheimstandorte vorliegen, möchte die Gemeinde diese Absicht unterstützen und die planungsrechtli-

chen Voraussetzungen für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern schaffen. Darin wird eine städtebaulich sinnvolle Komplettierung des Gebietes gesehen.

Es werden im Wesentlichen folgende Planungsziele angestrebt:

- Verringerung der Bebauungsdichte durch die Herausnahme der bisher zulässigen Reihenhäuser
- Ländliche Bauweise wahlweise mit Einzel- oder Doppelhäusern
- Änderung der Baugrenzen zugunsten eines größeren Handlungsspielraums für Bauherren
- Lockerung der gestalterischen Vorschriften

3 Inhalt der Planänderung

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ (i.d.F. vom 26.05.1995 mit Änderungen vom 19.01.1996) für den Geltungsbereich der Änderung getroffen.

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ umfasst die Flurstücke Nr. 803, 804., 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837 und 838 der Gemarkung Arnsdorf sowie Teile der Flurstücke Nr. 472/2, 813 und 814 der Gemarkung Arnsdorf. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:1.000. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,8 ha.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des Wegfalls der Zulässigkeit von Reihenhäusern (s. Pkt. 3.3) reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 90 auf ca. 40 Wohneinheiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 reduziert. Das bisher zusätzlich zulässige ausgebaute Dachgeschoss, das einem Vollgeschoss entsprach, entfällt. Dadurch soll die Höhenentwicklung des Baugebietes begrenzt und an die bestehenden Wohnhäuser südlich an der Glashüttenstraße angepasst werden. Eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der Wohngebäude soll so gewährleistet sowie ein sensibler Übergang in den offenen Landschaftsraum gestaltet werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte, dem ländlichen Siedlungsraum angepasste Baustruktur zu gewährleisten, entfällt die Zulässigkeit von Reihenhäusern. Zusätzlich zu Doppelhäusern werden Einzelhäuser als zulässig erklärt.

Die Baugrenzen werden verändert und an die neuen Flurstücksgrenzen angepasst. Auch werden die Baufenster großzügiger festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäudeanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Zur Verkehrsfläche werden 3 m Mindestabstand gewahrt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes wurde im Wesentlichen beibehalten.

Die Straßenverkehrsflächen wurden in den Kreuzungsbereichen zur Berücksichtigung von Schleppkurven und Sichtfeldern an die mittlerweile vorliegende Erschließungsplanung angepasst. Die Fahrbahnbreite der von Nord nach Süd verlaufenden Planstraße I wurde auf 5,50 m erweitert, um bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall LKW / LKW zuzulassen.

Aufgrund der Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten (s. Pkt. 3.2) minimiert sich der Fußgängerverkehr, so dass Fußgängerbereiche nicht mehr in dem bisherigen Umfang erforderlich sind. Fußwege werden einseitig entlang der Haupterschließungsstraßen vorgesehen (Straße „Am Freizeitpark“ im Norden sowie Nord-Süd-Achse der Planstraße I). Auenweg und die Planstraße III können als Verkehrsmischfläche ausgebildet werden oder mit einem einseitigen Fußweg. Alle Fußwege im Plangebiet sind abgesenkt auszubilden, um die nachträgliche Einordnung der Grundstückszufahrten zu erleichtern.

Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern reduziert sich der bisherige Stellplatzbedarf deutlich und kann in jedem Fall auf den Baugrundstücken realisiert werden. Die Notwendigkeit separat auszuweisender Flächen entfällt. Zugunsten eines größeren Handlungsspielraums für die Bauherren auf ihren Grundstücksflächen entfällt die bisherige Festsetzung der Lage der Stellplätze per Planeintrag. Es gilt § 49 SächsBO, wonach die privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken einzuordnen sind.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche werden für die dort vorhandenen Schmutz-, Regenwasser- und Mitteldruckgasleitungen Leitungsrechte zu Gunsten der Nutzer sowie der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt.

3.6 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Arnsdorf ist durch keinen einheitlichen Baustil geprägt, sondern in seinem Erscheinungsbild inhomogen. Es existiert keine Gestaltungssatzung. Im Gegensatz dazu ist die Gestaltung der Baukörper innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans stark reglementiert. Seitens der Gemeinde Arnsdorf wird an diesen Vorgaben bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr festgehalten. Zeitgemäße Baustile und –standards sollen im Baugebiet zugelassen werden.

Zugunsten einer aufgelockerten, vielfältigen Baustruktur entfallen die Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen. An der Festsetzung der Firstrichtung nicht mehr festgehalten.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen wurden überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

Das Pflanzgebot PF1 setzt straßenbegleitende Baumpflanzungen in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes entlang der Glashüttenstraße und der Straße „Am Freizeitpark“ fest. Dadurch wird eine optimale Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft gewährleistet, insbesondere nach Westen zum offenen Landschaftsraum hin. Abweichungen von den festgelegten Baumstandorten um bis zu 2 m sind zur Einordnung von Grundstückszufahrten sowie zur Berücksichtigung von Leitungstrassen zulässig.

Das Pflanzgebot PF2 zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sichert eine qualitative Durchgrünung des Wohngebietes. Um die Bebaubarkeit der kleinen Grundstücke nicht einzuschränken, wird auf eine Festsetzung der Pflanzstandorte in der Planzeichnung verzichtet.

Die bisherige Darstellung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünfläche entfällt zugunsten einer textlichen Festsetzung, die die dauerhafte Begrünung der nicht überbauten und nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Grundstücksflächen festsetzt.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationsleitungen und Gas sowie die Entsorgung von Regenwasser, Schmutzwasser und Hausmüll ist für das Plangebiet gesichert. Die Medienleitungen wurden bereits installiert.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt grundsätzlich aus den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die bisherige Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Planbereich entfällt zugunsten einer dezentralen Regenwasserrückhaltung. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen mit Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation) und als Brauchwasser zu nutzen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den bereits bebauten Flurstücken 825, 829 und 830 anfallende überschüssige Regenwasser wird in die Regenwasserkanalisation eingespeist. Diese bindet nach Nordwesten (über die Untere Glashützensiedlung) in die Schwarze Röder ein (*max. Einleitmenge gem. wasserrechtlicher Erlaubnis UWB vom 10.12.1996: 80 l/s*). Bei Vollversiegelung der Verkehrsflächen und für die bereits vorhandenen Bebauungen auf den Flurstücken 825, 829, 830 ist im Geltungsbereich im Fall $n=1$ mit einer Niederschlagsmenge von maximal 41 l/s zu rechnen (*vgl. nachfolgende überschlägige Ermittlung der anfallenden Niederschlagsmengen*).

überschlägige Ermittlung der anfallenden Niederschlagsmengen

Flächengrößen

A1	Baugebiet WA	0,03 ha	x	0,4	Überbaute Fläche Bestandsbebauung Flurstücke 825, 829, 830	=	0,0116 ha
-----------	--------------	---------	---	-----	---	---	-----------

A2	Verkehrsflächen	0,37 ha				=	0,37 ha
-----------	-----------------	---------	--	--	--	---	---------

Abflussbeiwert φ der genannten Oberflächenbefestigungen

$\varphi 1$	Baugebiet WA (Dächer, Wege, Plätze)	0,9
$\varphi 2$	öffentliche Verkehrsflächen	0,9

Bemessungsregenspende für Großerkmannsdorf

$r_{15(1)}$	119,4 l/(s*ha)
-------------	----------------

Ermittlung der reduzierten Fläche A_{red}

$A1_{red}$	=	$A1 \times \varphi 1$	=	0,01 ha
$A2_{red}$	=	$A2 \times \varphi 2$	=	0,33 ha

Regenwasserabfluss $Q_{(15,1)}$ in l/s:

$Q_{15(1)}$	=	A_{red}	*	$r_{15(0,1)}$
$Q_{15(1)}$	=	0,34	*	119,4
$Q_{15(1)}$	=	41,0 l/s		

Die bisherige Festsetzung der Lage der Müllstellplätze per Planeintrag entfällt.

4 Beurteilung der Auswirkungen der 1. Änderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ wird keine über die rechtskräftige Planung hinausgehende Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung vorbereitet oder begründet.

Aus der Planänderung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

5 Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“, wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt unter 20.000 m² beträgt, kann § 13a (1) Nr. 1 BauGB angewendet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Danach wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie auf die Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB verzichtet.