



Stadt Kitzscher

Bebauungsplan Leipziger Straße

Begründung

Entwurf zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung
Stand Juni 2020



Impressum:**Auftraggeber:**

Stadt Kitzscher
Ernst-Schneller-Str. 1
04567 Kitzscher

Ansprechpartnerin:

Bauamt
Frau Molonok
03433 / 7909 19

Auftragnehmer:**Planernetzwerk Pla.Net**

Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln (OT Kemmlitz)
Tel.: 034362 / 31610

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Max Heß

Kemmlitz, im April 2020

Inhaltsverzeichnis

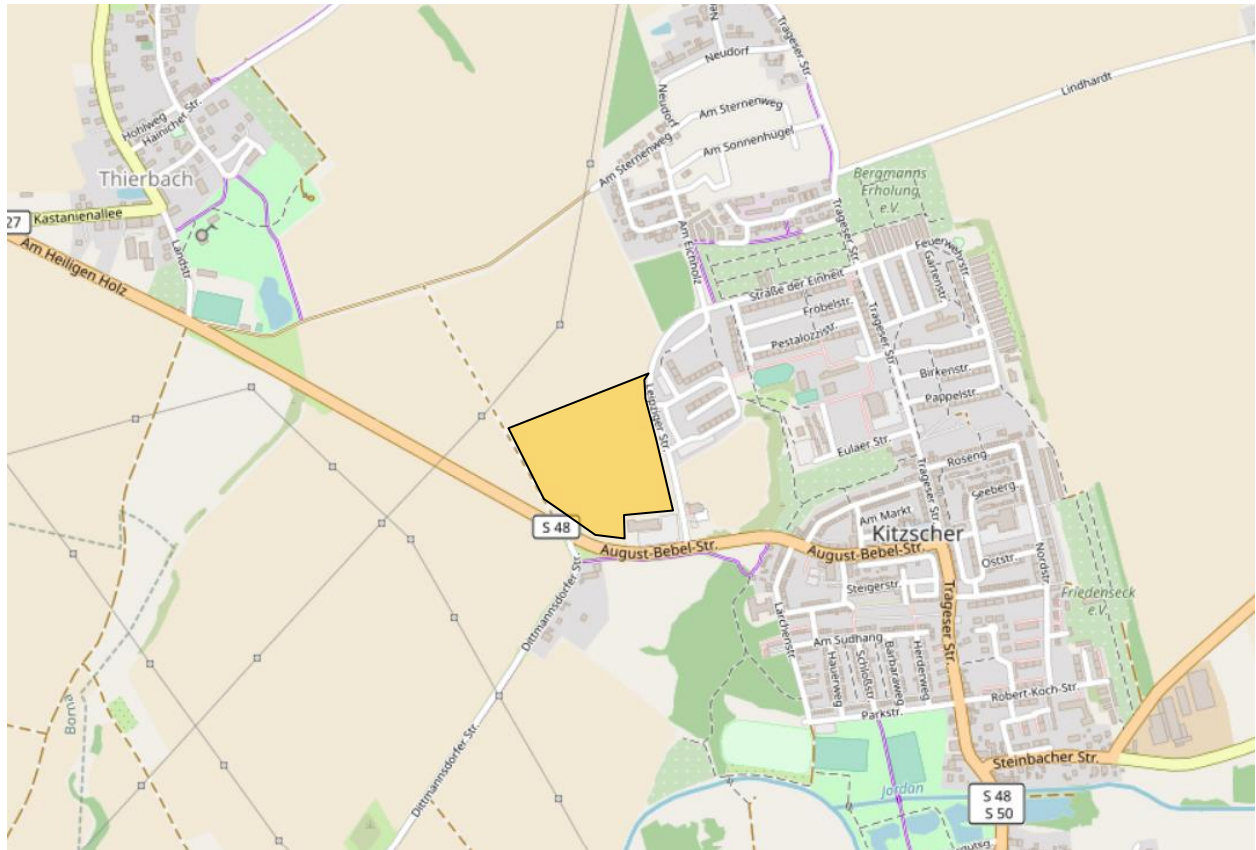
1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3	BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH	5
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	5
3.1.2	Regionalplan Westsachsen 2008	5
3.1.3	Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 (Entwurf).....	5
3.1.4	Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Städtebaulicher Bestand.....	5
3.3	Naturräumlicher Bestand.....	5
3.3.1	Naturraum	5
3.3.2	Potenziell natürliche Vegetation	6
3.3.3	Boden / Topographie	6
3.3.4	Biotope / Nutzung	7
3.3.5	Klima	7
4	ERLÄUTERUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION	7
4.1	Nutzungs- und Baukonzeption	7
4.2	Immissionsschutz	8
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	8
4.4	Ver- und Entsorgung.....	8
8	EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUG.....	8

1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kitzscher an der S 48 bzw. Leipziger Straße. Es umfasst folgende Grundstücke:

210/13, 211/26, 211/29, 211/33, 211/35, 211/37, 212/5, 212/6 und 281/1.

Die Fläche des Gebiets misst ca. 7 ha.



2 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Um eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung für neue Wohnbauflächen sicherzustellen, wird das Erweiterungsgebiet mit einem Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan gem. §§ 8 bis 10 BauGB geordnet.

Das positive Image der Stadt, eine überdurchschnittliche Infrastruktur und günstige Baulandpreise haben eine große Nachfrage nach Wohneigentum nach sich gezogen. Mit der Umsetzung des Plangebiets Kitzscher Nord-West wurde ein Wohnflächenpotenzial geschaffen, dass kurzfristig (2017 bis 2019) den Bedarf decken konnte. Jedoch besteht immer noch eine große Nachfrage (Stand April 2020 über 30 Interessenten). Dies sind überwiegend Ortsansässige, jedoch gibt es auch Anfragen von potenziellen Rückkehrern.

Die Stadt beabsichtigt, den seit 2017 eingesetzten Trend der positiven Bevölkerungsentwicklung nachhaltig aufrechtzuerhalten und die Einwohnerzahl kontinuierlich zu steigern. Die Planung des Wohngebiets „Leipziger Straße“ soll diese Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

3 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Grundsatz 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

Ziel 2.2.1.4: Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Ziel 2.2.1.6: Die Stadt Kitzscher hat keine zentralörtlichen Funktionen oder besondere Gemeindefunktionen. Die Bauflächenentwicklung hat sich damit an der Eigenentwicklung zu orientieren.

Ziel 2.2.1.9: Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Ziel 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

3.1.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Ziel 5.1.1: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden

3.1.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Entwurf)

Karte 14 Raumnutzung: Ein Teil des Plangebiets ist als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

3.1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der geplante Standort für die Siedlungserweiterung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

3.2 Städtebaulicher Bestand

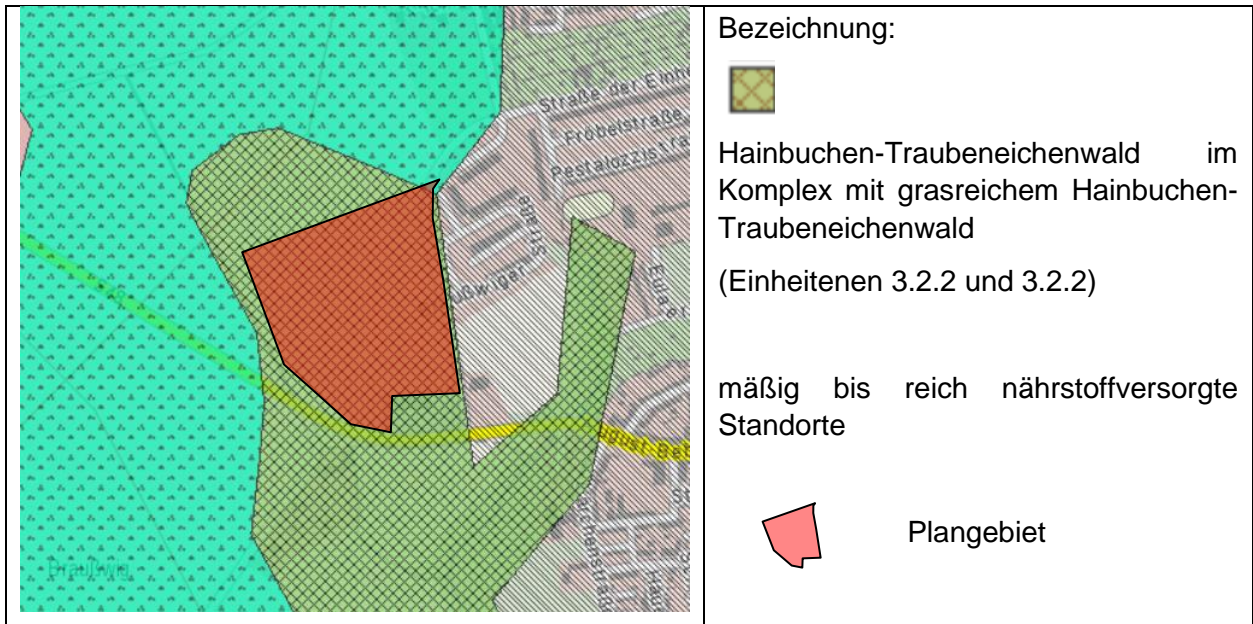
Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Südöstlich grenzt ein Einzelhandelsstandort an (Sonderpostenmarkt Wreesmann). Im Osten bildet die Leipziger Straße die Grenze. Hier folgt im weiteren Verlauf die Wohnbebauung von Kitzscher und der Standort der örtlichen Feuerwehr.

3.3 Naturräumlicher Bestand

3.3.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Naturregion Sächsische Lössgefilde und im Naturraumtyp Bad Lausicker Sandlössplatten.

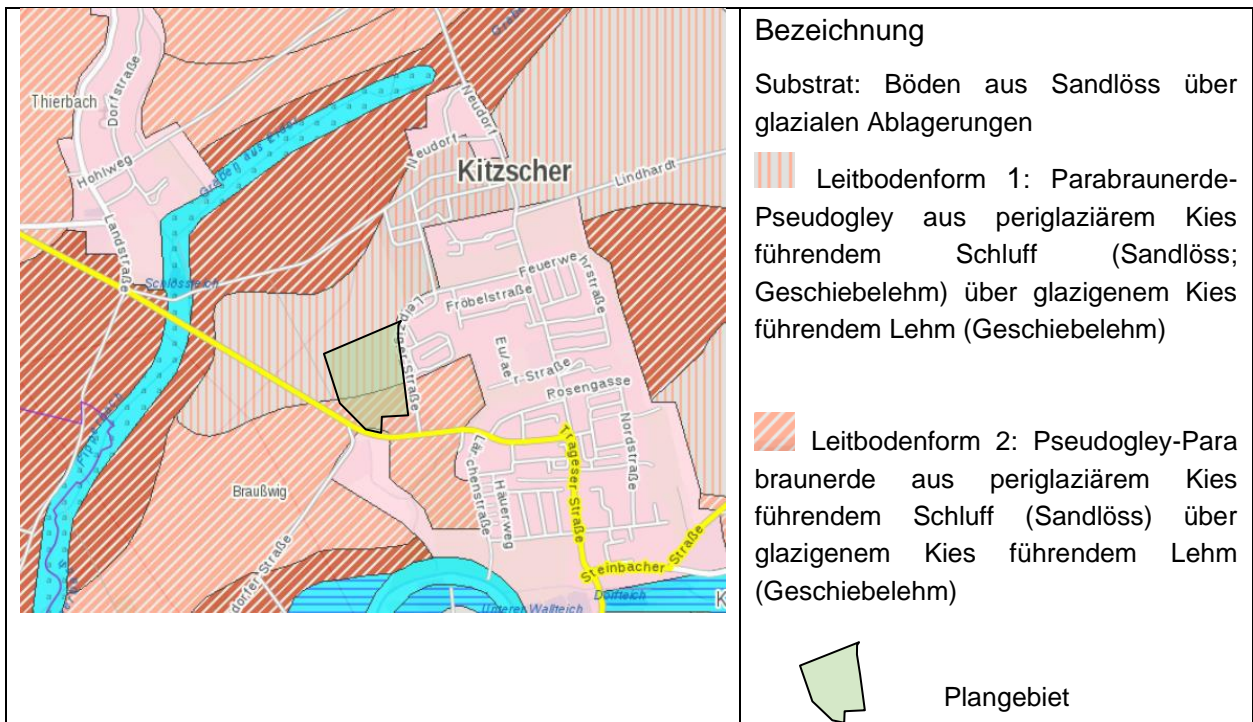
3.3.2 Potenziell natürliche Vegetation



Quelle: Freistaat Sachsen, Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?jsessionId=C984EE1093F1C2A221EA805D9B374D48>

Typische Vertreter dieser Vegetationseinheit sind neben den namensgebenden Traubeneiche (*Quercus petraea*) beziehungsweise Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) sind z. B. die Winter-Linde (*Tilia cordata*), die Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), der Feldahorn (*Acer campestre*) sowie manchmal auch Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).

3.3.3 Boden / Topographie



Quelle: Freistaat Sachsen, Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

Parabraunerden sind meist nährstoffreich und besitzen eine hohe nutzbare Feldkapazität. Sie sind gut durchlüftet. Oberflächliche Verschlammung bei Schluffreichtum kann jedoch den Gasaustausch zeitweise einschränken, der Bt-Horizont kann u. U. zu Staunässe führen. Schluffreiche Parabraunerden aus Löss neigen bei fehlender Vegetationsbedeckung zudem zur Bodenerosion. Für Zuckerrüben und Weizen ist der Boden in der Regel optimal. Um einer Verschlammung entgegen zu wirken, sollte Mulchsaat angewendet werden. Parabraunerden sind Böden mit höchstem Nährstoffausnutzungsgrad. Die Auswaschungsgefahr für Nährstoffe (abgesehen von Erosion) ist gering und Spurenelementmangel ist meist nicht zu befürchten.

Das Gelände fällt gleichförmig von Nord nach Süd ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 Meter auf 330 Meter Strecke. Das ergibt ein leichtes Gefälle von rund 3 %.

3.3.4 Biotop / Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die westliche Abgrenzung stellt ein gehölzgesäumter Feldweg. Im Süden schließt die Staatstraße 48 (August-Bebel-Straße) mit einem parallelen Radweg an. Im Süden grenzt ein Einzelhandelsstandort (Sonderpostenmarkt Wreesmann) an.

Schutzwürdige Biotop sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

3.3.5 Klima

Der Raum liegt im Klimatyp des mäßig trockenen Tieflands.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

4.1 Nutzungs- und Baukonzeption

Das gesamte Gebiet wird als Wohngebiet (Allgemeines Wohnen nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) entwickelt.

Gemäß der aktuellen und prognostizierten Nachfrage werden die Bauflächen so organisiert, dass überwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Um einen für das Stadtbild vorteilhaften Übergang von der Bestandsbebauung im östlichen Anschluss zum Neubaugebiet zu erreichen, wird in den Festsetzungen eine entsprechende Höhenentwicklung der Gebäude anvisiert.

Die Größe der Grundstücke soll zwischen 500 und 850 m² variieren können. Diese Bandbreite soll ein möglichst breites Angebot für unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten von Bauherrn schaffen.

Im zentralen Bereich werden öffentliche Flächen für den Aufenthalt und für Spiel- und Sporteinrichtungen vorgesehen.

Die innere verkehrliche Erschließung wird so konzipiert, dass eine abschnittsweise Erschließung und damit Bebaubarkeit realisierbar ist. Geplant sind 4 Bauabschnitte. Damit kann auf die Entwicklung der Nachfrage und den Besiedlungsfortschritt flexibel reagiert werden.

Nach Westen zum Feldweg, der das Baugebiet begrenzt, werden zwei Fußwegeverbindungen vorgesehen. So soll der Zugang zur freien Landschaft ermöglicht werden. Zwei ergänzende Fußwege sind auch nach Osten zur Leipziger Straße geplant.

4.2 Immissionsschutz

Besondere Beachtung in der Planung finden die Emissionsquellen des Einzelhandels und der S 48 im Süden des Plangebiets. Zur Klärung potenzieller Konfliktquellen wird ein Schallgutachten angefertigt. Gegebenenfalls werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Haupterschließung: Die Haupterschließung erfolgt über die Leipziger Straße. Geringe Verkehrsanteile werden nach Norden (Straße der Einheit - Trageser Straße) abfließen. Der überwiegende Ziel- und Quellverkehr nutzt die S 48. Damit steht ein leistungsfähiges Straßennetz zur Verfügung.

Straßenführung: Von der innerörtlichen Leipziger Straße aus wird das Plangebiet zentral mit zwei Zufahrten ringförmig erschlossen. Weitere Ringstraßen nach Norden und Süden vervollständigen das Straßensystem und ermöglichen die abschnittsweise Umsetzung der baulichen Nutzung.

Ruhender Verkehr: An den beiden Zufahrten zum Plangebiet werden öffentliche Stellflächen (für Besucher) ausgewiesen. Anwohner können im Straßenraum (innerer Ring) und auf den Grundstücken parken.

Öffentlicher Nahverkehr: Es wird geprüft, ob und wie das Polargebiet mit ÖPNV bedient werden kann.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Anschluss an das Baugebiet hat eine ausreichende Dimensionierung für das anzuschließende Neubaugebiet.

Nicht belastetes Oberflächenwasser soll in die Vorflut eingeleitet werden. Um der begrenzten Kapazität des Vorfluters (Zuleiter zum Schwarzholt) zu entsprechen, wird im Plangebiet eine Regenrückhaltung vorgesehen.

8 EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUG

Schon in einer überschlägigen Betrachtung ergibt sich durch die Bebauung des Plangebiets eine deutlich positive Bilanz: Dem Bestandwert von 350.000 Wertpunkten (Acker 70.000 m² x 5 P) steht ein Planwert von ca. 445.000 Wertpunkten¹ gegenüber.

Artenschutzrechtlichen Belange werden aktuell abgeprüft. Mit dem Vorkommen geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

¹ Einzelhaussiedlung: 61.000 m² x 7 P
Wasserfläche RRB: 1.500 m² x 12 P
Verkehrsflächen: 8.500 m² x 0 P