

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan, “Kindertagesstätte“, Brehna

- 1. Entwurf zur Aufstellung -

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Begründung: Bebauungsplan "Kindertagesstätte", Brehna

- 1. Entwurf zur Aufstellung -

Auftraggeber:

Stadt Brehna
über
VG Bitterfeld-Wolfen
OT Bitterfeld
Am Markt 7
06749 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 03493/ 338090

Telefax: 03493/ 3380929

Internet: www.ISO-Ladde.de

E-Mail: info@iso-ladde.de

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzung
- Verfahrensnachweis

2. Text (Teil B)

- Verfahrensnachweis
- Begründung zum 1. Entwurf zur Aufstellung
- Abwägung / Prüfungsergebnis
- Beschluss

Anlagen

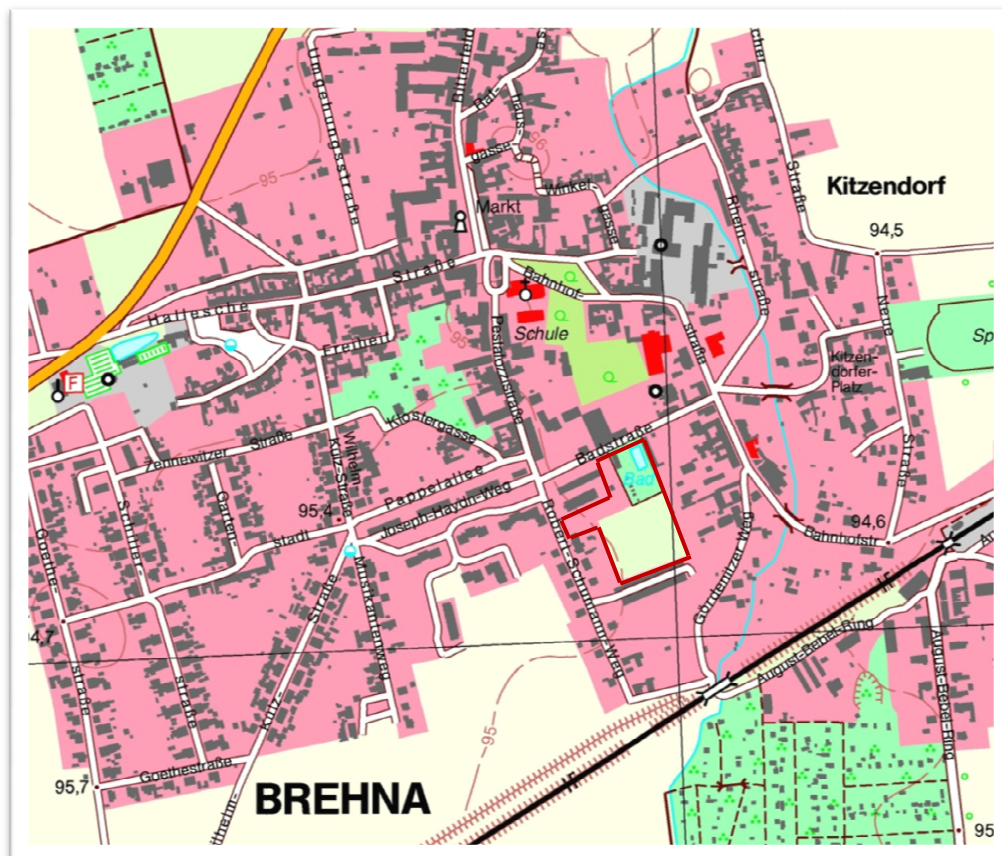
- Beschlüsse / Bekanntmachungen

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die vorhandene Badstraße in Brehna
- Westlich:
durch den Robert-Schumann-Weg
- Südlich:
durch den Garagenkomplex
- Östlich:
durch die vorhandene Wohnbebauung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000 (DTK) 4439 NW

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 25.03.2008

Erlaubnisnummer: LVermGeo / A9-156-2008-07

2.2 Jetzige Nutzung des Planbereiches

Das Plangebiet umfasst das Freibad und eine Freifläche hinter dem Bad im Ortskern der Stadt Brehna.

Im Bestand befindet sich auf dem Gelände des Freibades bereits ein Spielplatz.

2.3 Begründung der Planung

Der vorhandene Kindergarten befindet sich in einer ehemaligen Villa (Einzeldenkmal) mit einem in den 70-iger Jahren errichteten Anbau, die nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Deshalb soll ein neuer Kindergarten entsprechend den heute gültigen Vorschriften gebaut werden.

Dazu wurde ein Standortvergleich zwischen zwei geeigneten Flächen in der Badstraße und Bitterfelder Straße durchgeführt. Beide Flächen sind städtisches Eigentum. Gegenüber der Badstraße besteht in der Bitterfelder Straße keine Baufreiheit - dort befinden sich denkmalgeschützte Bauten. Das Grundstück in der Bitterfelder Straße liegt im Ortskern und bindet direkt an eine Hauptstraße an, während das Grundstück in der Badstraße über eine Nebenstraße zu erreichen ist und sich im größten Neubaugebiet der Stadt Brehna befindet. Die Form des Grundstückes ermöglicht in der Badstraße eine südliche Ausrichtung des Neubaus. Außerdem befinden sich im direkten Umfeld das Freibad sowie eine Turnhalle. Der vorhandene Kindergarten ist ca. 300m vom neuen Standort entfernt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Erstellung in vereinfachter Form nach § 13 BauGB festgelegt. Dabei wird auf eine Umweltprüfung und die damit verbundenen Verfahrensschritte verzichtet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, deshalb kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt 3.174 m².

Die Art der Nutzung der näheren Umgebung wird durch die Festsetzungen im B-Plan nicht wesentlich verändert. Das gesamte nähere Gebiet (Badstraße, Bahnhofstraße, Robert-Schumann-Weg) ist als Wohnbaufläche – Allgemeines Wohnen - im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die Stadt Brehna ist als Grundzentrum eingestuft, aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung über die örtlichen Bedürfnisse hinaus möglich. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Der Bebauungsplan Kindertagesstätte dient der Stadtortsicherung, Bedarfsdeckung und Weiterentwicklung und stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan weiterentwickelt und zur Planreife gebracht. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Flächen für den Gemeinbedarf sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Speziell handelt es sich um die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Die Erschließung hinsichtlich Verkehr und aller Medien ist gesichert.

In der Badstraße wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits erneuert.

Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz abgesichert.

Die Zufahrt wird von der Badstraße als Stichstraße mit öffentlichen Parkplätzen angelegt. Der Gehweg wird als separater Weg von der Badstraße zum Kindergarten geführt, die Kinder müssen keine Straße mehr queren. Der Wendehammer dient für die Anlieferung und Feuerwehr. Parken ist auch auf der Straße gestattet.

Das Gebäude wird mit einer Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, mit einer Grundfläche von 73 x 38 m. Es gibt hinter dem Haus 2 Gerätehäuser mit einer Grundfläche von 10 x 20 m. Die Gebäude sind in den vorher genannten Abmaßen möglich, werden jedoch gestalterisch nicht die gesamte Fläche in Anspruch nehmen. Der Spielplatz befindet sich nach Süden ausgerichtet hinter dem Kindergarten.

Zur Senioren-Anlage westlich des Kindergartens ist ein Grünstreifen angeordnet. Zu den Privatgrundstücken ist ebenfalls ein Grünstreifen angeordnet.

Der Rodelberg bleibt erhalten, wird eventuell noch etwas profiliert und ist weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.

Der Garagenkomplex bleibt unberührt.

Das Bad soll in der Nutzung bestehen bleiben, es wird flächenmäßig durch den Bau der Zufahrt etwas eingeschränkt. Bei unwirtschaftlicher Betreibung des Bades soll die Möglichkeit bestehen, die Fläche als Gemeinbedarf weiter zu nutzen. Hier sollte dann ein Spielplatz mit Parkcharakter gestaltet werden können.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
Zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke - Kindertagesstätten.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
 - a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
 - b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,7 beschränkt.
 - c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)
- a) Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (1) BauNVO).
 - b) Nach § 22 (4) BauNVO ist eine abweichende Bauweise zulässig. Die Länge der Hausform darf 50m überschreiten.
- 1.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Die nicht überbauten und nicht separat als Flächen für Stellplätze oder Verkehrswege festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.
- 1.6 Wegfall der Zweckbestimmung bei Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) BauGB)
- Bei unwirtschaftlicher Betreibung des Freibades wird die Fläche weiter als Spielanlage mit Parkcharakter genutzt.

2 Pflanzliste

70 % einheimische Gehölze

30 % nichteinheimische Gehölze

Veränderung der Prozentzahlen, da auch nichteinheimische Gehölze zum Lerneffekt und zur Entfaltung der Sinne notwendig sind. In einem Kindergarten dürfen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden.

Artenliste einheimische Gehölze:

Bäume

- Tilia cordata
- Fagus sylvatica
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Quercus petraea

Sträucher

- Salix aurita
- Salix purpurea
- Cornus sanguineum
- Corylus avellana

Artenliste nichteinheimische Gehölze:

Blütengehölze 1,0 - 4,0m Höhe in Arten und Sorten

- Deutzia
- Philadelphus
- Spirea
- Forsythia
- Weigela

2.5 Immissionsschutz - ökologische Ausgleichsflächen-kompensation

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Vorsorglich wird zum Schutz ein Grüngürtel als Lärmschutzelement vorgesehen. Die Errichtung eines Spielplatzes für die Kinder bringt einen Grad an Immission, der jedoch im Zulässigkeitsbereich eines WA liegt.

2.6 Verkehrserschließung

Durch die vorhandene öffentliche Straße ist die verkehrstechnische Anbindung des Kindergartens gesichert.

Im Plangebiet wird die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt.

2.7 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherren durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2.8 Versorgung mit Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der MIDEWA GmbH Niederlassung Muldenaue-Fläming.

Im Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Leitungsnetz des Versorgungsträgers abgedeckt.

2.9 Gas und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen MITGAS und enviaM gesichert.

2.10 Bodenordnung

Die Flächen für die Planungen sind durch die Stadt Brehna als Eigentümer gesichert.

2.11 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch die Stadt Brehna zu tragen.

Der 1. Entwurf wurde aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld

Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, September 2008