

## Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnpark Buchberg „Am Wiesenweg“

Stand: 29.05.2000

### 1.0 Allgemeines

#### 1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz liegt im Nordosten des Bundeslandes Thüringen. Bad Klosterlausnitz liegt östlich der A9 Berlin – München und hat über die Autobahnauffahrt Bad Klosterlausnitz und der unmittelbaren Nähe zum Hermsdorfer Autobahnkreuz eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Gemeinde befindet sich auf einer Hochebene zwischen den Flüssen Saale und Weiße Elster inmitten der weit ausgedehnten Nadelwälder des Thüringer Holzlandes in einer Höhe von 300 – 375m ü.d.M.

Im Jahr 1932 erhielt Bad Klosterlausnitz die Genehmigung zur Führung des amtlichen Ortsnamen „Bad“ und ist bekannt für seine Heilbäder und Kliniken.

#### 1.2 Lage im Ort

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand von Bad Klosterlausnitz an der Ortsstraße nach Bad Köstritz.

Das Baugelände befindet sich südlich des Buchberges im Sautal und wird im Westen durch die Anliegerstraße Wiesenweg und einer angrenzenden, Ende der 90er Jahre errichteten, Einfamilienhaussiedlung und im Osten durch einen Buchenwald begrenzt. Die nördlich angrenzenden Grundstücke werden derzeit als Ackerland genutzt.

#### 1.3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohnpark Buchberg >Am Wiesenweg< umfaßt folgende Flurstücke in der Gemarkung Bad Klosterlausnitz:

Flur:2, Flurstück:554

Flur:2, Flurstück:558/1

Flur:2, Flurstück:557/1

Flur:2, Flurstück:549/9

Flur:2, Flurstück 575/3 (nördlicher Teil des Wiesenweges)



#### 1.4 Derzeitiger Zustand des Grundstückes

Die Grundstücke 549/9, 557/1 und 554 waren Standort für ein Kinderferienlager. Ende 1998 bis Januar 1999 wurden die Gebäude und baulichen Anlagen abgerissen und jetzt bestehen diese Grundstücke aus einer brachliegenden Wiesenfläche mit vereinzelt Obst-, Laub- und Nadelbäumen.

Im Süden des Grundstückes, entlang des Wiesenweges, befindet sich eine Reihe Pappeln.

Das Grundstück 558/1 unterliegt derzeit noch der Ackerlandnutzung.

Das Grundstück 558/3 ist die Straße „Wiesenweg“.

#### 1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke (außer Flurstück 575/3) sind im Besitz des Vorhabenträgers, der Wohnbau Bauträger GmbH, Kellers Ziegelei Nr. 8, 07554 Gera-Trebnitz.

#### 2.0 Städtebauliche Einordnung

Das oben ausgewiesene, ehemals bebaute Grundstück ist bereits im vorhandenen Flächennutzungsplan vom 21.07.1999 als Wohngebiet ausgewiesen.

Man kann von einem „städtebaulichen Entwicklungsbereich“ ausgehen, zumal bereits westlich des Planungsgebietes kürzlich ein Wohnpark fertiggestellt wurde.

Die Bebauung des „Buchberges“ stellt sich als städtebauliche Weiterführungskonsequenz bzw. als „Zu- und Einordnung“ gegenüber des bereits erschlossenen und bebauten Hanges in östlicher Richtung dar, dessen Grenze sich unmittelbar am Sautal erschließt. Der als Straße eingebaute Wiesenweg ist somit das Bindeglied zum Wohngebiet.

Die städtebauliche Bewertung dieses räumlichen Zusammenhanges ergibt sich eben aus der o.g. Situation, daß sich das Gebiet ausgehend vom „Büttelbaum“ in Richtung „Sautal“ ausdehnt und vor einer Waldsilhouette entwickelt, so daß sich die Eigenart einer Siedlungsfläche bestätigt und sich ähnliche funktionelle Bedingungen für die neuen Grundstücke ergeben.

So sind z. B. die Grundstücke des Wohngebietes „Am Buchberg“, gemäß genehmigten V+E-Plan, vom 01.07.1994, entlang des Wiesenweges unmittelbar durch Reihen- bzw. Einzelhausbebauung (Wohnnutzung) geprägt. Es sind 1 – 2 geschossige Wohnhäuser, teilweise als Einliegerwohnungen, mit Sattel- bzw. Walmdächer, z.T. mit Holzbalkonen.

Die Häuser stehen als gestaffelte Häuserreihen in offener Bauweise. Die Mindestabstände sind im o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt und sollen ebenso wie die charakteristischen Vorgärten in der o.g. Planung Anwendung finden, um somit der „Eigenart“ des gesamten Buchberges Rechnung zu tragen.



# PLANUM ARCHITEKTURBÜRO

DIPL.-ING. ARCHITEKT

HARTMUT GELHARDT

BERLINER STRASSE 21

07545 GERA

---

Der Mindestabstand zur Waldkante beträgt ca. 30,00 m (Baumfallgrenze). Die Grundstücks- bzw. Straßenmaße sind im Plan ablesbar.

Die geplante bebaute Fläche beträgt bei EFH ca. 100 – 150 m<sup>2</sup> - bei DHH ab ca. 70 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksflächen sind ab ca. 250 m<sup>2</sup> aufwärts vorgeplant, dessen Größen sich partiell auf 500 – 1000 m<sup>2</sup> ausweiten lassen.

Auf die vorhandene sensible Situation wird mit der geplanten Bebauung Rücksicht genommen und zwar in der Formfeststellung der Gebäude ,

- d. h.
1. Walm- bzw. Satteldächer
  2. die Beziehung untereinander
  3. in der Materialwand für die Fassade und Dächer in Anlehnung an die nähere Nachbarbebauung

Um eine konsequente „Höhendefinition“ des Südhangs zu erzielen, werden die Erschließungsstraßen schwerpunktmäßig parallel zum Hangverlauf in Richtung Norden ausgelegt. Somit ist eine „natürliche Höhenabstufung“ bewußt erzielt und prägt die gewollte städtebauliche Silhouette in südlicher Richtung. Die Waldkante in östlicher Richtung ist natürliche Untermalung und Grenze des neuen Wohngebietes.

Durch die offene Bauweise öffnet sich das Gelände in alle Himmelsrichtungen und läßt somit eine leichte, geprägte Gebäudelandschaft erscheinen.

### 3.0 Planungsziel

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W/08/2000 in Bad Klosterlausnitz ist es, das geplante Bauvorhaben städtebaulich in des Umfeld einzugliedern bzw. zu ergänzen und Baurecht für die Errichtung einer Wohnanlage mit Einzel- bzw. Doppelhäusern zu schaffen.

Die geplante Anlage staffelt sich in 6 „Baufelder“ ab, wobei die neu zu projektierenden öffentlichen Verkehrsflächen die jeweiligen Begrenzungen darstellen. Die Häuser selbst sollen die Möglichkeit des ausgebauten Dachgeschosses (kein Vollgeschoß) erhalten.

Es ist angedacht, pro Haus 1,5 PKW-Stellplätze nachzuweisen. In angemessener Zahl werden 3 Standorte für öffentliche Besucherparkplätze mit mindestens 8 Stellplätzen errichtet.

Gemäß des Flächennutzungsplanes vom 21.07.1999 ist die Ausweisung als Wohngebiet berücksichtigt. Die süd-westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind als



PLANUM ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
HARTMUT GELHARDT  
BERLINER STRASSE 21

07545 GERA

---

Wohngebiet eingeordnet wurden, so daß mit keinen nachteiligen Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung und umgekehrt zu rechnen ist.

Damit sich das Bauvorhaben- wie schon erwähnt- in die Bebauung der Umgebung einfügt, werden die „Hausgruppen“ höhenversetzt, den Hang hinauf, gestaffelt.

Um die Gebäude in die städtebauliche Struktur einzufügen, wurden als Bauform Hausgruppen gewählt. Dadurch kann eine offene Baustruktur- („Melodie“) geschaffen und wichtige Blickbeziehungen zwischen den „Zeilen“ offen gehalten werden, insbesondere die Blickrichtung und Wegeführung zum Sautal bzw. zum Wald.

Der wirtschaftliche und ökologische Aspekt (Nutzung von Baugrundstücken gem. BauGB) ergibt sich aus der sinnvollen Grundstücks- und Gebäudenutzung, denen die Gesetzmäßigkeiten der GFZ und GRZ zu Grund liegen.

Die Grundstückskosten mit den aufwendigen Erschließungen lassen nur eine rationelle und einfühlbare Bebauung zu.

Mit den gewählten Dachformen ordnen, unterstützt von den vorgegebenen Firstrichtungen, sich die Gebäude in die vorhandene Bebauung ein. Somit wird der Übergang zur Nachbarschaft harmonisiert.

Die offene Bauweise ermöglicht außerdem ein „Durchdringen“ von Grün. Hierdurch wird ebenfalls, wie die Straßenanordnung eine „bauliche Abschirmung“ des Waldrandes verhindert.

Desweiteren wird in der oberen nördlichen Spitze des Grundstückes (hier außerhalb des Geltungsbereiches) eine ca. 4000 m<sup>2</sup> große Sukzessionsfläche (siehe Plan) so zu dem Plangebiet ausgewiesen, daß wertvolle Grünstrukturen erhalten bleiben.

Unterstützt wird hierzu noch gemäß Pflanzschema die im Geltungsbereich erfaßten „Ausgleichsflächen“ (siehe hierzu landschaftspflegerische Einordnung). An der östlichen Plangebietsgrenze wird ein ca. 30 m breiter Streifen (Baumfallgrenze) von der Bebauung freigehalten. Die Freihaltezone ist im Bestand wild bepflanzt.

Örtliche Bauvorschriften werden nicht als Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. In den zu projektierenden Entwürfen wird die Gestaltung der Gebäude eindeutig dargestellt und definiert, so daß die Gebäudegestaltung nicht zusätzlich durch örtliche Bauvorschriften geregelt werden müssen.

Alle Festlegungen zur Grünordnung sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

PLANUM ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
HARTMUT GELHARDT  
BERLINER STRASSE 21

07545 GERA

---

**Kostenberechnung der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Bad Klosterlausnitz**

Grundstückskosten I		DM 605.000,00
Grundstückskosten II		DM 140.000,00
Erschließungskosten		
Nettobauland ca. 18.000 m <sup>2</sup>	66,67 DM	DM 1.200.000,00
		<u>DM 1.945.000,00</u>
2. Nebenkosten		DM 40.000,00
Vermessung		DM 60.000,00
Planungskosten, Fachingenieure, Gutachten etc.		DM 120.000,00
		<u>DM 220.000,00</u>
3. Kosten Grünanlagen		
Landschaftsschutz		DM 50.000,00 (ohne Straßen)

<b>Kosten gesamt</b>	<b>DM 2.215.000,00</b>
----------------------	------------------------



**Grundstücksdaten Wohnpark Buchberg „Am Wiesenweg“**

1. Teilfläche	29.882,00 qm
2. Teilfläche	4.010,00 qm
Gesamtfläche	<u>33.892,00 qm</u>

Nettobauland	ca. 18.000,00 qm
Gartenland	ca. 5.200,00 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.000,00 qm
Wege / Straßen	ca. 2.700,00 qm
Sukzessionsflächen	ca. 4.000,00 qm