

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER STADT PEITZ ZUR DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNBEDARFES, WOHNUNGSBAU MALXEBOGEN

Erläuterung und Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen des o. g. Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 14 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Form der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990)

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 2 liegt im nördlichen Bereich der bestehenden "Arbeiterwohnsiedlung AWS", welche sich im Osten des Stadtgebietes befindet.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch des Flüsschen Malxe, im Osten durch einen bestehenden Garagenhof, im Süden durch die Paul-Dessau-Straße und im Westen durch die Wilhelm-Pieck-Straße.

1.3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine brachliegende Fläche, auf welcher beim Bau der o. g. "Arbeiterwohnsiedlung" Aushubmassen und teilweise Bauschutt verbracht wurde, welche nach Fertigstellung der Siedlung zum größten Teil zu einer ca. 50 cm dicken Schicht einplaniert wurde. Seit dieser Zeit hat sich Spontanvegetation ausgebreitet. Das Gelände wird auch als Spielfläche genutzt ("Trampelpfade").

Das Bild des Gebietes wird bestimmt durch einen scheibenartigen 5 - geschossigen Baukörper der in Großtafelbauweise errichteten AWS.

1.4 Nutzung der Umgebung

Die südlich des Plangebietes anschließende "AWS" ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu betrachten.

Nördlich des Verlaufes der Malxe wird Landwirtschaft betrieben.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORHABEN, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE

2.1. Entwicklungsgebiet

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Stadt Peitz ist nach § 2. Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 BauGB-MaßnahmenG ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden. Nach Aussagen des Kreisbauamtes Cottbus hätte zwar auch nach § 34 BauGB vorgegangen werden können, doch wurde aus Gründen der Planungssicherheit dieser Weg gewählt.

Ein Flächennutzungsplan für die Stadt Peitz ist zur Zeit in Arbeit. Der Bebauungsplan Nr. 2 wird aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Eine städtebauliche Entwicklung, welche das vorhandene Wohngebiet ergänzt und abrundet, gleichzeitig das existierende Brachland sinnvoll nutzt sowie die Grenze zwischen bebautem und Landschaftsraum angemessener formuliert, wird angestrebt.

Die bisher ungeordnete Situation des Ortes soll hierdurch besser strukturiert werden.

Dabei soll das Gebiet, insbesondere der Uferbereich der Malxe, auch ökologisch aufgewertet werden.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. Art der Nutzung

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet(WA) entstehen, entsprechend der benachbarten Nutzung.

3.2. Maß der Nutzung

Die B-Planfläche hat eine Größe von 26.950 m², die eigentliche Grundstücksfläche eine Größe von 17.000 m² und soll viergeschossig bebaut werden. Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten und durch ausgedehnte Grün- und Spielflächen zwischen den Gebäudekörpern gebildet.

Parkplätze sind ausschließlich am Rande des Planungsgebietes angeordnet.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,25, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Es ist vorgesehen, in Abschnitten 5 Hauszeilen in 4-geschossiger Bauweise zu erstellen. Jede Zeile besteht aus 4 Einzelhäusern, in welchen jeweils etwa 7 Wohnungen Platz finden.

Die Zeilen sind leicht gebogen als Mittel, die Strenge der benachbarten Wohnblocks in den Hintergrund treten zu lassen. Sie sind in Nord-Süd-Richtung orientiert, um den Bezug zum Landschaftsraum offenzuhalten und optimale Belichtung der Wohnungen zu garantieren.

Die Gebäude sollen in monolithischer Bauweise hergestellt werden und mit sandfarbenen Klinkersteinen gestaltet werden.

Die Baukörper werden nicht unterkellert.

Die Bauflächen sind durch entsprechende Baugrenzen festgelegt.

3.4. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Paul-Dessau-Straße sowie die Wilhelm-Pieck-Straße bereits erschlossen.

Drei Stichstraßen werden für Feuerwehr, Rettungstransporte und Abfallentsorgung in minimal notwendiger Form angelegt.

Parkplätze sind insbesondere im Westen und Osten des Plangebietes vorgesehen, ansonsten entlang der Paul-Dessau-Straße.

3.5. Grünflächen

Großzügige Grünflächen zwischen den Gebäudekörpern und entlang der Malxe werden vorgesehen. Zur Beachtung insbesondere der ökologischen Aspekte ist ein Grünordnungsplan nach § 7 BbgNatSchG entwickelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 2 aufgenommen worden.

Berücksichtigung finden Spielplätze sowohl für Kleinkinder als auch für Jugendliche. Diese werden entsprechend Bauordnungsrecht eingearbeitet.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch den örtlich zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Hauptversorgungsleitungen liegen in der Wilhelm-Pieck- und der Paul-Dessau-Straße.

4.2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird einvernehmlich zwischen den Träger der Wasserversorgung, der Stadt Peitz sowie der zuständigen Feuerwehr hergestellt und gewährleistet.

4.3. Abwasser

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird dem zentralen Kanal unter der Paul-Dessau-Straße zugeleitet und zur Kläranlage geführt.

4.4. Oberflächenwasser

Anfallendes Regenwasser auf den Dachflächen der Gebäude wird auf den Grundstücken versickert.

Parkflächen und anderer Verkehrsflächen sollen in Absprache mit den zuständigen Behörden möglichst versiegelungsfrei ausgeführt werden.

4.5. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird voraussichtlich durch die ESSAG, Cottbus gewährleistet. Anschlußmöglichkeit ist durch das angrenzende Wohngebiet vorhanden.

4.6. Fernwärme

Das Baugebiet kann ebenfalls an ein vorhandenes Fernwärmenetz der ESSAG angeschlossen werden.

4.7. Abfallentsorgung

Diese wird durch die örtliche allgemeine Abfuhr übernommen.

4.8. Telekommunikation

Die Deutsche Bundespost Telekom schließt an das vorhandene Netz von der Paul-Dessau-Straße an.

5. MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. Eigentumsverhältnisse

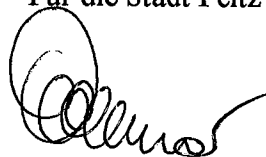
Das zu bebauende Grundstück im Plangebiet befindet sich im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Vorspreewald, welche die Planung realisieren soll.

5.2. Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten für die Wohnanlage trägt der Grundstückseigentümer, ebenso die Anschlußgebühren an die städtischen Erschließungsanlagen.

Peitz, den ..08.06.1994.....

Für die Stadt Peitz



Gellner
Bürgermeister



Gahler
Amtsdirektor