

Begründung

zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Flurstücknummer 209/1 der Gemarkung Niederschlema

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Flurstücknummer 218 der Gemarkung Niederschlema befinden sich die Grundschule-Friedrich-Schiller und der Hort.

Für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind nach § 49 Abs. 1 Satz 1 Sächsische Bauordnung (SächsBO) Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder).

Stellplatznachweis für den Hort:

Der Stellplatznachweis beruht auf den Angaben zu den derzeitigen Schülerzahlen.

Hort: 177 Schüler (Höchstkapazität)

1. Stellplatznachweis Kfz:

Nach Nr. 8.1 der Richtzahntabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder zur VwV SächsBO ist bei Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen 1 Kfz-Stellplatz je 20 bis 30 Kinder erforderlich.

Bei 177 Kindern sind somit minimal 6 und maximal 9 Kfz-Stellplätze erforderlich.

Entsprechend DIN 18040 „barrierefreies Bauen“ sind 1% der Stellplätze mind. jedoch 1 Besucherparkplatz behindertengerecht für Rollstuhlfahrer auszuführen.

Das entspricht 1 behindertengerechten Kfz-Stellplatz.

Entsprechend VwV SächsBO sind für den Hort minimal 6 Kfz-Stellplätze erforderlich, davon 1 Stellplatz behindertengerecht.

2. Nachweis Fahrradstellplätze:

Nach Nr. 8.1 der Richtzahntabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder zur VwV SächsBO ist bei Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen 1 Abstellplatz für Fahrräder je 20 bis 30 Kinder erforderlich.

Bei 177 Kindern sind somit minimal 6 und maximal 9 Abstellplätze für Fahrräder erforderlich.

Derzeitige Situation – Verkehrsflächen und Stellplätze:

Die Zufahrt der derzeit vorhandenen Kfz-Stellplätze des Hortes führt direkt am Hauptzugang der Grundschule sowie des Hortes ohne Sicherheitsabstand vorbei. Eine Trennung in einen Gehweg und einen Fahrweg ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Hier liegt eine Unfallquelle vor, die beseitigt werden sollte.

Die im Rahmen derzeit laufender Baumaßnahmen neu geschaffenen 25 Kfz-Stellplätze am östlichen Geländeende sind für die Lehrer der Schule ausreichend, jedoch nicht für den Hort. Entsprechend Stellplatzberechnung sind mindestens 32 Stellplätze für die Gesamtliegenschaft erforderlich. Es könnten im nordöstlichen Gelände weitere 13 Kfz-Stellplätze (davon 7 für den Hort) sowie 5 Mopedstellplätze geschaffen werden. **Hierzu wäre der Erwerb einer Teilfläche des Grundstückes Flurstücknummer 209/1 der Gemarkung Niederschlema erforderlich, um die Fahrzeugradien optimal einzuhalten.** → siehe Planzeichnung unten, rote Darstellung. Die Zufahrt kann über die bereits bestehende östliche Zufahrt erfolgen.

Ziel ist eine Trennung des Fußgängerverkehrs vom Fahrzeugverkehr im Eingangsbereich des Hortes bzw. der Schule um die Unfallquelle zu beseitigen.

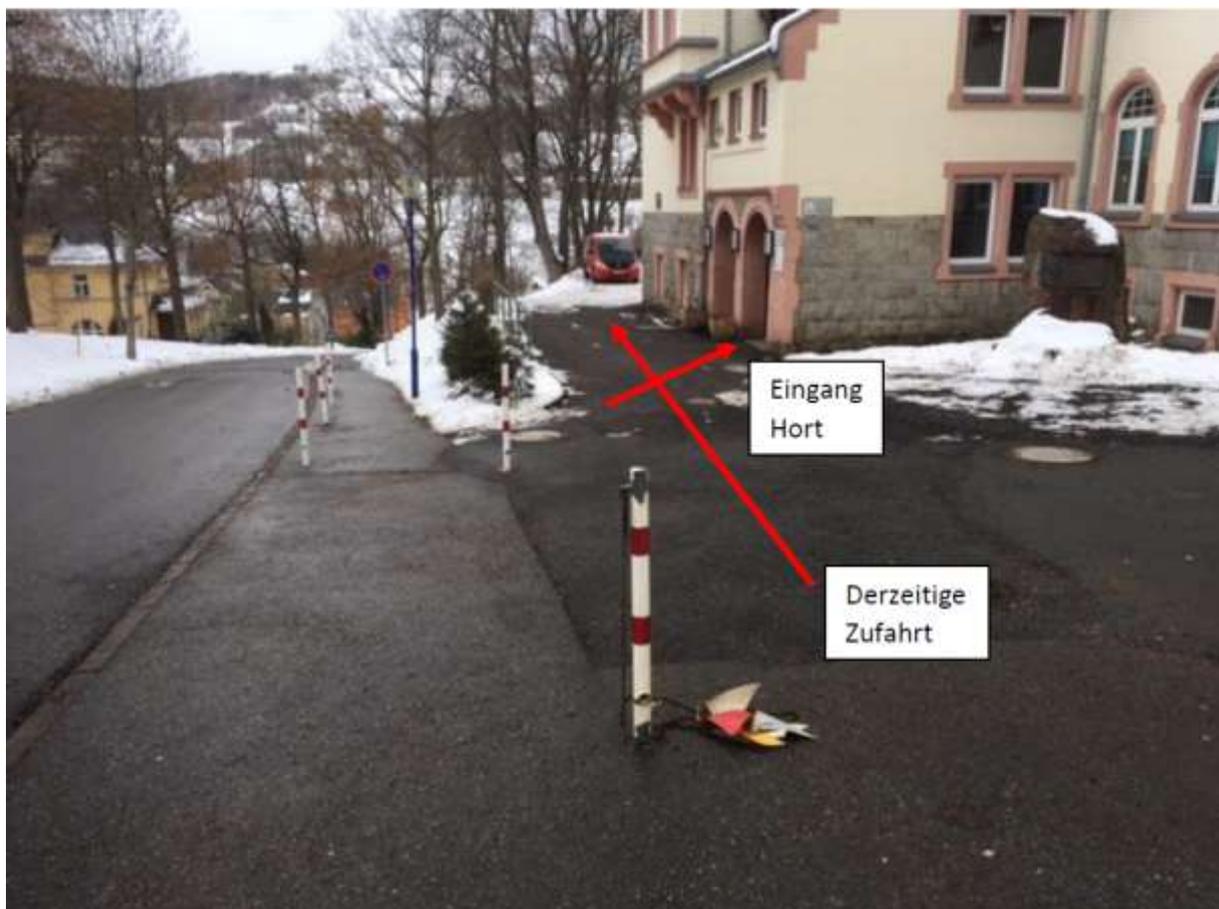
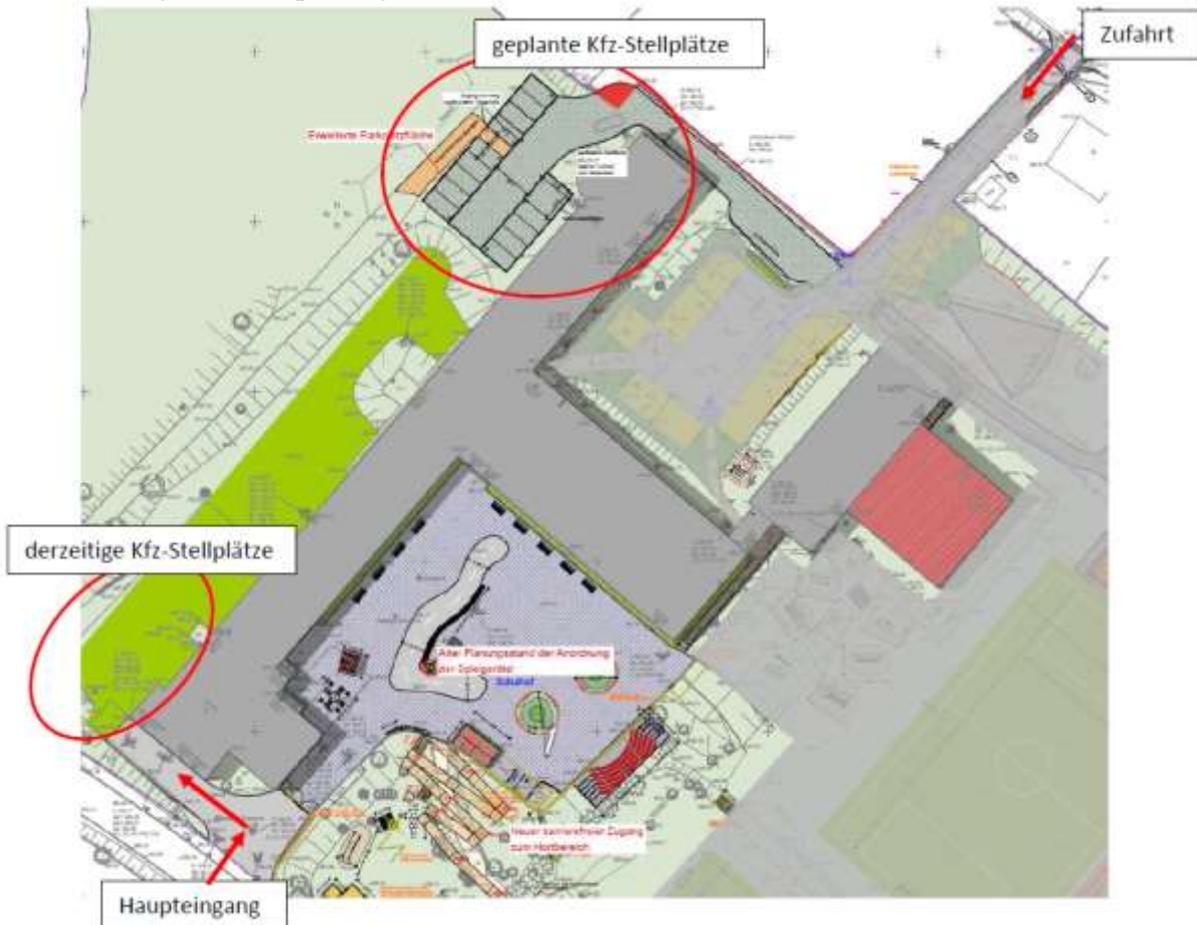


Foto Einfahrtsbereich

Trennung Fußgänger-/ Fahrzeugverkehr im Eingangsbereich derzeit nicht möglich



Planungsziel mit 13 neuen Kfz- und 5 Mopedstellplätzen im nordöstlichen Gelände

Weitere Zielstellung:

Die vorhandenen Flächen, die im Schulgebäude für die derzeitigen Nutzungen (Hort mit 177 Kindern, 2-zügige Grundschule, 2-zügige private Oberschule) zur Verfügung stehen, sind nicht ausreichend. Daher soll für eine Flächenerweiterung auch die Option frei gehalten werden das im Norden angrenzende Grundstück Flurstücknummer 209/1 der Gemarkung Niederschlema einschl. des Wohngebäudes zu erwerben, um das vorh. Wohngebäude entsprechend des benötigten Flächenbedarfes für die Schule/ den Hort umzunutzen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll durch Erlass einer Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht am Grundstück Flurstücknummer 209/1 der Gemarkung Niederschlema erlassen werden. In den Geltungsbereich der Satzung werden Flächen einbezogen, auf denen die Stadt Aue-Bad Schlema die vorbeschriebenen Maßnahmen in Betracht zieht.