

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Baugebiet Leipzig-Holzhausen, Kärner Straße

Präambel

In der Gemeinde Holzhausen besteht dringender Wohnraumbedarf. In den Jahren 1994/95 entsteht in ca. 3 km Entfernung ein Großklinikum mit 5.000 Mitarbeitern. Deshalb wurde am 12. 8. 1992 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen, für das Baugebiet Holzhausen - an der Kärner Straße - einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.

Mit der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde die KG Bayerische Hausbau GmbH & Co. beauftragt.

1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurnummern 139, 140, 585c und 831 sowie die Kärner Straße nördlich des Grundstücks und das Grundstück südlich mit der neu zu schaffenden Fuß- und Radwegverbindung.

Das Gelände fällt nach Norden zur Kärner Straße um ca. 5 m und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Übergeordnete Planung

Die Gemeinde Holzhausen hat derzeit ca. 5.200 Einwohner. Mit der Realisierung der Baumaßnahme werden ca. 359 Wohnungen und 22 Reihenhäuser sowie gewerbliche Einrichtungen, wie Praxen und Büros, und Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für die Bewohner entstehen.

3. Vorhandene Infrastruktur und Erschließung

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Kärner Straße und über die Mölkauer Straße/Holzhäuser Straße.

Es besteht eine Busverbindung in der Thälmannstraße nach Holzhausen und Leipzig; die fußläufige Entfernung zur Haltestelle beträgt ca. 350 m.

Einkaufsmöglichkeiten sind z. Z. in diesem Gebiet nicht vorhanden.

4. Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen auf dem Grundstück keinerlei wertvolle Grünbereiche oder Biotope, ebenso kein Baum- und Strauchbewuchs.

Der Untergrund besteht gemäß Gutachten des Baugrund-Instituts vom 20.03.93 aus fein- bis gemischtkörnigen Böden als Geschiebemergel/-lehm bis grobkörnig gemischtkörnigem Boden aus Fein- bis Mittelsand.

Grundwasserstand:

Höchstwasserstand 0,5 m unter Geländeoberkante (GOK)

Mittlerer Wasserstd. 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK)

Der Hauptwasserleiter wird bei ca. 10 m unter GOK wasserführend angetroffen. Bei den vorliegenden Lotungen wurde Schichtwasser ab 3,9 m unter GOK angetroffen. Eine Altlastenbewertung wurde noch nicht vorgenommen.

Mit der Bebauung entsteht eine offene Wohnhausstruktur mit einer intensiven Durchgrünung der Innenzonen und Straßen. Durch diese Maßnahme ist eine Vernetzung der grünen Elemente auch mit der bestehenden Einzelhaussiedlung zu einem Ökosystem sichergestellt. Die Obstbaumallee entlang der Kärrner Straße soll erhalten bleiben.

Die vorhandene Aufnahmekapazität der Kärrner Straße würde bereits in ihrem jetzigen Zustand ausreichend sein, um den durch die Wohnbebauung neu entstehenden Verkehr aufzunehmen. Sie wird jedoch gemäß V+E-Plan als innerörtliche Straße nach den Planungen des Straßenbauamtes ausgebaut.

5. Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet werden festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

6. Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet ist in 18 Bauquartiere aufgeteilt (WR von a - q und WA-Gebiet), für die jeweils die höchstzulässige Geschoßfläche (GF) und Grundfläche (GF) festgesetzt sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Daraus ergibt sich

für das WA-Gebiet eine GF von	9.700 qm
und eine GR von	5.400 qm
und das WR-Gebiet eine GF von	23.025 qm
und eine GR von	16.520 qm

(inklusive Unterbauung durch Tiefgarage).

Die Dachgeschosse sind auf die festgesetzte Geschoßfläche nicht anzurechnen.

Die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten sieht wie folgt aus:

Geschoßwohnungen	ca. 359 inkl. DG
Einfamilienhäuser	<u>ca. 22</u>
Wohnungen insgesamt	ca. 381
	=====

Im WA-Gebiet werden im EG Läden, im 1.OG gewerblich genutzte Flächen für Praxen und Kanzleien zur Versorgung für das Gebiet vorgesehen.

Die durchschnittliche Nettowohnfläche beträgt ca. 63 qm für die Geschoßwohnungen.
Die durchschnittliche Nettowohnfläche beträgt ca. 95 qm für die Reihenhäuser.

Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich zwei Personen pro Geschoßwohnung und vier Personen pro Reihnhaus ist nach Verwirklichung des VE-Planes mit einem Personenzuwachs von ca. 800 Personen zu rechnen.

7. Flächenbilanz

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- Wohnbaufläche	ca. 42.235 qm
- Straßenflächen:	
Erschließungsstraßen und Kärner Straße	ca. 8.924 qm
- Öffentliche Grünflächen und Wege	<u>ca. 1.106 qm</u>
Gesamt	ca. 52.265 qm
	=====

8. Städtebaulicher Leitgedanke

Die Grundüberlegung bei der Gestaltung des gesamten Baugebiets ist eine Siedlung mit der Hauptbetonung auf einem den menschlichen Bedürfnissen angepaßten Maßstab.

Von diesem Gesichtspunkt ausgehend, entwickeln sich dementsprechend die Maßstäbe der Bebauung und Räume, ebenso die Gestaltung und Durchdetaillierung der Außenbereiche:

- Beschränkung der Geschößzahlen auf max. vier Vollgeschosse an der Kärner Straße und drei Vollgeschosse im Innenbereich
- Wohnhöfe, die sich gegenüber der Umgebung nicht abriegeln
- Eine Bebauung im Süden durch Einfamilienhäuser und Reduzierung der Vollgeschosse auf zwei im Anschluß an die Einfamilienhaus-Siedlung
- Fußwegvernetzung innerhalb der Anlage mit Fuß- und Radweganschlüssen an die Steinbergstraße und den Maienweg
- Reduzierung störenden Fahrverkehrs durch VB-Zone auf das Minimum, ohne die notwendige Erschließung der Wohnhäuser zu mißachten

9. Architektonische Gestaltung

Die Gebäude ordnen sich in ihrer Detailausbildung dem städtebaulichen Grundgedanken in Hinsicht auf Maßstab, menschliche Wohnbedürfnisse und Behaglichkeit unter.

Bei der Anordnung der Baukörper im Innenbereich wurde darauf geachtet, daß entlang des diagonal verlaufenden Fußweges ständig eine Sichtbeziehung zur Mühle besteht.

Die einzelnen Baugruppen bzw. Baukörper werden nach einem Farbkonzept gestaltet, das die Individualität der einzelnen Baugebiete zuläßt, aber unter Verwendung von hellen, freundlichen Farben die Einheit der Gesamtanlage unterstreicht.

Für die Fassadenoberflächen sind geplant:

- Gleichmäßige Putzstrukturen
- Großflächige Fenster werden durch entsprechende Unterteilung vermieden.

10. Verkehrerschließung

10.1 Stellplätze:

Das Gebiet liegt direkt an der Kärner Straße und wird von dort aus angedient. An die Erschließungsstraße (VB-Zone) angegliedert sind die Besucherstellplätze. Erforderlich sind 10 % der für die Wohnbebauung nachzuweisenden Stellplätze, das sind 38. Nachgewiesen werden 42. Die die 10 % übersteigende Zahl von 4 Stellplätzen wird den Gewerbeflächen als anrechenbare Stellplätze zugeordnet.

Alle Stellplätze für den Geschößwohnungsbau werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit drei Ein- und Ausfahrten nachgewiesen. Der anzusetzende Schlüssel beträgt einen Stellplatz pro Wohneinheit.

Die Reihenhäuser erhalten entweder stirnseitig jeweils Einzelgaragen oder oberirdische Garagen in unmittelbarer Nähe.

10.2 Fußwege:

Das Gebiet wird netzartig durch öffentliche bzw. öffentlich gewidmete private Fußwege erschlossen mit zusätzlichen Privatwegen für die Andienung der Wohnhäuser.

Öffentliche Wege sind im einzelnen geplant:

- Einseitig in der VB-Zone bis zu den Tiefgarageneinfahrten
- Entlang der Kärner Straße südseitig
- Fuß- und Radwegverbindung an der Südwestecke durch den öffentlichen Grünbereich (Zugang zur Busstation)

Öffentlich gewidmete Privatwege ergeben sich

- als Eigentümerwege, mit E gekennzeichnet, auf dem gesamten inneren Grundstücksteil und in der Nordostecke

10.3 Fahrradwege:

Fahrradwege sind geplant

- als getrennte Wege an der Kärner Straße südseitig
- einseitig in der VB-Zone bis zu den Tiefgarageneinfahrten
- als Anbindung an das Grundstück 188/1 (Richtung Busstation)
- im Süden über das freizumachende Grundstück als Anbindung an die Steinbergstraße

11. Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung sind Müllräume

- jeweils an den Tiefgaragenzufahrten angeordnet und
- eigene für die Reihenhäuser im Bereich der Einzelgaragen geplant.

An der Kärrner Straße im Bereich der Stellplätze auf privatem Grund ist eine Wertstoffsammelstelle vorgesehen.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Strom:

Anschluß an das Mittelspannungsnetz mit Trafostation auf dem Baugelände.

12.2 Heizung:

Dezentrale gasbefeuerte Warmwasser-Heizungsanlage, versorgt durch Erdgas-Hochdruckleitung mit Druck-Regelstation.

12.3 Schmutzwasser:

Anschluß an den Abwasserkanal Holzhausen, der bis zum Baugebiet verlängert wird.

12.4 Regenwasser:

Versickerung auf dem Grundstück.

12.5 Wasser:

Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung Holzhausen.
Netzerweiterung bis Baugrundstück erforderlich.

12.6 Kommunikation:

Anschluß an Telekom-Netz für Antennen- und Fernmeldeanschlüsse.

13. Freiflächen und Begrünungskonzept

Die Verteilung der Funktionen Einkaufen und Wohnen ermöglicht es, sämtliche öffentlichen Straßen als verkehrsberuhigte Zone anzulegen.

Die Einkaufsmöglichkeiten sowie die dazugehörigen Verkehrsflächen für Anlieferung und Kfz-Stellplätze liegen direkt an der Kärner Straße und beeinträchtigen die Qualität des Wohngebietes damit in keiner Weise. Trotzdem ist dadurch die Versorgung des gesamten Gebietes mit Dingen des täglichen Bedarfs fußläufig auf kurzem Wege möglich. Die ringförmige Erschließung ist damit von jeglichem Durchgangsverkehr befreit und dient ausschließlich dem Erreichen der eigenen Wohnung bzw. (Tief-)Garage.

Fahrradstellplätze - oberirdisch und im Keller - werden in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Optische Bremsen, wie Verschmälerungen oder sogenannte Baumtore, werden die Fahrgeschwindigkeit verringern und den verkehrsberuhigten Charakter der Straße unterstreichen.

Dem Ambiente der neuen Siedlung entsprechend - Wohnen vor den Toren der Stadt, aber im Grünen - wird das Gebiet stark durchgrünt werden. Dabei sollen vorrangig einheimische, standortgerechte Gehölze (wie Ahorn, Linde, Eiche, Kastanie; im privaten Bereich vor allem auch Obstbäume) Verwendung finden.

Die Fassaden der drei- und viergeschossigen Gebäude werden begrünt. Dabei werden sowohl selbstkletternde Pflanzen (Wilder Wein, Efeu usw.) als auch Schlinger an Rankgerüsten (Knöterich, Waldrebe, Geißblatt u. a.) nach Empfehlung des Landschaftsarchitekten verwendet.

Einfriedungen bei Reihenhäusern werden zugelassen. Die Höhe darf 80 cm nicht überschreiten.

Darüber hinaus zieht sich ein Grünzug diagonal durch das Gebiet, in den Fußwege, Sitz- und Aufenthaltsbereiche sowie Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen integriert sind und der seinen Endpunkt im südwestlichen Eck des Gebietes findet mit der Sichtbeziehung zur alten Mühle.

Als Gemeinschaftseinrichtung ist eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und Quartierstreff vorgesehen. Die Straßenflächen sind in der Form der verkehrsberuhigten Flächen auszubilden und erhalten somit eine starke Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher.

Aufgestellt Mai 1993

