



Beschluß des Gemeinderates

Sitzung am: 26.05.1997

Beschluß Nr.: 41.5

Amtsbereich: Städteplanung und Bauwesen

Abstimmungsergebnis:

anw.: ja: nein: enth.:

22 22 0 0

Satzungsbeschluß zur 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet an der Parthe" im Ortsteil Althen nach §13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmeG

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der Entwurf der Bebauungsplanänderung des am 30.01.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Wohngebiet an der Parthe" im Ortsteil Althen nach § 10 BauGB in Verbindung mit §2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmeG als Satzung beschlossen.

Die Planänderung besteht aus der geänderten Planzeichnung vom Mai 1997 und den textlichen Festsetzungen in den Grenzen des angegebenen räumlichen Geltungsbereiches.

2. Die Eigentümer und Nachbarn des von der Änderung betroffenen Plangebietes sowie den von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend dem Abwägungsprotokoll und dem Beschluß Nr. 41.4 abgewogen und in die Planzeichnung eingearbeitet worden.
3. Die Bebauungsplanänderung wird durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

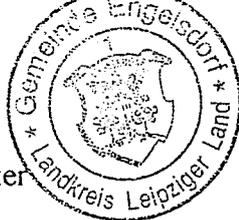
Bemerkungen:

Aufgrund des §20 Abs. 1 der Sächsischen Gemeindeordnung waren keine Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Engelsdorf, den 26.05.1997


Zosher

Bürgermeister



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. Anlaß der Planänderung:

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Althen an der Parthe" ist seit 1994 rechtskräftig. Die 1. Änderung ist zum Zweck einer Reduktion der Erschließungsflächen erfolgt und am 07.05.1996 datiert.

Die vorgesehene 2. Planänderung berührt in geringem Maße die Grundzüge der Planung. Die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens erfolgt somit gemäß § 13, Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2, Abs. 7 BauGB-MaßnG.

Die Erschließung ist auf Basis des zugrundeliegenden Entwurfes und der genehmigten Änderung in weiten Teilen bereits hergestellt.

Die ursprünglich vorgesehene Bebauung ist ebenfalls zum Teil realisiert. Von den geplanten 230 Wohneinheiten wurden zwischenzeitlich 29 Reihenhäuser, ein Geschößwohnhaus mit 24 Wohneinheiten und 8 Doppelhaushälften errichtet. Weitere 8 Doppelhaushälften befinden sich in der Realisierung.

Ausschlaggebend für die Planänderung ist der deutlich veränderte Wohnbedarf, der im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Leipzig fast ausschließlich auf Eigenheime ausgerichtet ist. Entsprechend der wirtschaftlichen Lage werden darüber hinaus möglichst kostengünstige Lösungen angestrebt.

In der gegenwärtigen Situation ist die Vermarktung von Geschößwohnungen nahezu aussichtslos, da bereits ein Überangebot mit breitem Spektrum in Bezug auf Wohnungsgröße und Standard vorliegt.

Die für das Wohngebiet ursprünglich vorgesehene Bebauungsstruktur sah neben Reihen- und Doppelhäusern, insbesondere im mittleren Bereich, offene Einzelhausbebauung in Form zwei- bis dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser vor. Der hierdurch vermeintlich entstandene Eindruck geringer Bebauungsdichte trägt vor dem Hintergrund der beabsichtigten Zahl von ca. 230 Wohneinheiten. Des weiteren wäre ein großer Teil der unbebauten Flächen durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze belegt, da das anstehende Bodenwasser keine Tiefgaragen zuläßt.

Um die zügige Umsetzung des Baugebietes trotz deutlich geringerer Ausnutzung gewährleisten zu können, hat sich der Investor entschieden, erneut eine Bebauungsplanänderung in Form einer einfachen Änderung bei der Gemeindevertretung zu beantragen.

Inhaltlich sind folgende Änderungen beabsichtigt:

1. Anstelle weiterer Geschößwohnhäuser im zentralen Bereich sollen gegeneinander versetzte Reihenhäuser errichtet werden, da diese dem Wohnbedarf besser gerecht werden.

2. Anstelle von geplanten Geschößbauten an den Siedlungsändern werden Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, da die eher aufgelockerte Bebauung die optische und freiräumliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung unterstützt. Firstrichtungen und Dachneigungen werden der Umgebung angepaßt.
3. Stichwege, die bisher als öffentliche Erschließungsflächen vorgesehen waren werden als private Zufahrtswege zu den Stellflächen umgewidmet, da hierdurch die öffentliche Hand nicht unnötig mit dem Pflegeaufwand belastet wird.
4. Der öffentliche Stichweg mit direkter Zufahrt von der Ortsverbindungsstraße entfällt, da dieser zu nahe an der Hapterschließungsstraße für das Gebiet liegt, womit im Falle einer Realisierung Unfallgefahren verbunden wären.
5. Private Stellplätze werden den Gebäuden möglichst direkt zugeordnet, um die Erschließung einfach und übersichtlich zu halten.
6. Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erhalten begrünte Carports oder Garagen, um die Begrünung zu erhöhen.
7. Die Zahl der öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplätzen wird reduziert, da durch die Änderung der Bauweise gemäß §22 BauNVO und den Wegfall des Geschößwohnbaues weniger Fläche benötigt wird
8. Die ursprünglich vorgesehenen Pflanzgebote mußten zum Teil korrigiert werden, da die Nutzung der Grundstücke durch erschwerte Zufahrten und Beschattung beeinträchtigt wäre, die Baumstandorte ohne Abweichungsmöglichkeit und teilweise nicht sinnvoll gewählt wurden.
9. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg am nordwestlichen Rand wird durch die neu errichtete Ringstraße entbehrlich und als öffentliche Grünfläche umgewidmet.

2. Art und Maß der Nutzung:

Bezüglich der Art der Nutzung sind die vorgenannten Änderungen im Rahmen der Festsetzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet zulässig.

Mit der Änderung der Bauweise sind zwar die Grundzüge der Planung tangiert, sie ist jedoch dringend erforderlich, da eine Umsetzung der ursprünglichen Planung in der gegenwärtigen Wirtschaftslage die Funktion des Gebietes längerfristig in Frage stellen würde. Durch den zu erwartenden Wohnungsleerstand wäre die Isolation der Bewohner bereits realisierter Wohneinheiten über einen längeren Zeitraum möglich und das soziale Gefüge im Ort erheblich belastet.

Die Planung ist bei geringer Veränderung der Baufenster unter Beibehaltung der festgesetzten Größen für GRZ und GFZ möglich.

Die Bauweise wird für die betroffenen Bereiche entsprechend der beabsichtigten Bebauung präzisiert. Hieraus ergeben sich geringfügige Abweichungen zu der bisherigen Festsetzung, da die ursprünglich als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzten Gebäude in Form von

Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollten. In der Änderung werden jedoch ausschließlich freistehende oder verdichtete Einfamilienhäuser vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

3. Erschließung:

Die Erschließung des Gebietes wird durch Verzicht auf die Zufahrt von der Ortsverbindungsstraße geringfügig verändert. Da hiermit jedoch die mögliche Gefährdung entfällt, stellt die Änderung ein Erfordernis dar.

Des Weiteren wird eine Umwidmung öffentlicher Erschließungsflächen in private Flächen mit Nutzungsrechten zugunsten der Anlieger vorgenommen, die die Gemeinde wirtschaftlich entlasten, ohne daß die Grundzüge der Planung hierdurch berührt sind.

Stellplatzbilanz:

Summe geplanter Stellplätze / Carports / Garagen 369 Stpl.

Stellplatzbedarf:

17 Einfamilienhäuser	x 2 Stpl.	34 Stpl.
32 Doppelhäuser	x 2 Stpl.	64 Stpl.
110 Reihenhäuser	x 1,5 Stpl.	165 Stpl.
24 Geschosswohnungen	x 1 Stpl.	24 Stpl.
Summe Bedarf		287 Stpl.

Es ergibt sich somit ein Überschuß von 82 Stellplätzen.

4. Freiflächen:

Ein Teil der ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplätze entfällt aufgrund der Reduktion des Geschosswohnbaues zugunsten eines geringeren Pflegeaufwandes der Gemeinde.

Die vorgesehenen Änderungen bezüglich Begrünung und Bepflanzung sind erforderlich, um besondere Härten gegenüber einzelnen Grundstückseigentümern zu vermeiden und die Umsetzung der Bepflanzung sicherzustellen.

Die Bepflanzung wird daher im Rahmen der textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

5. Planungskennwerte:

Die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten wird auf 183 reduziert und die Bebauungsdichte damit deutlich geringer.

Entsprechend dem der Planänderung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf ist die Flächenverteilung wie folgt vorgesehen:

Nettobauland	ca 50.105 qm
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	ca. 8.530 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 14.165 qm
Bruttobauland	ca. 72.800 qm

Überbaute Fläche	ca. 11.400 qm
Geschoßfläche	ca. 21.700 qm

GRZ	ca. 0,22
GFZ	ca. 0,43