

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 13 Nr. 3

"Wohnen in Mölkau"

**Gemarkung Zweinaundorf; Flurstück 89
Wohngebiet südlich der Stötteritzer Straße**

A. Begriff und Anwendung "Vorhaben- und Erschließungsplan"

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Rechtsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dringlicher Investitions- und Erschließungsmaßnahmen.

Grundsätzlich können die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben, das nach §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder nach §35 BauGB (Außenbereich) nicht zulässig ist, nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes i.S. §30 BauGB geschaffen werden. Dies setzt regelmäßig die Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes voraus, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist (§8 Abs.2 BauGB).

Da bei besonders dringlichen Vorhaben, Investitionen und Erschließungsmaßnahmen oft kein langwieriges Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren in Kauf genommen werden kann, wurde durch §246a Abs.1 BauGB i.V.m. §55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) das Rechtsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes geschaffen.

Um dem dringenden Mietwohnungsbedarf der Gemeinde Mölkau nachzukommen, wurde für das vorliegende Vorhaben in Abstimmung mit der Gemeinde Mölkau das Rechtsmittel des Vorhaben- und Erschließungsplanes genutzt.

B. Baubeschreibung

Das Planungsgrundstück liegt in der Gemeinde Mölkau, Gemarkung Zweinaundorf und wird derzeit als Ackerland genutzt. Begrenzt wird das Grundstück durch die Stötteritzer Straße im Norden, die Feldstraße im Osten, die Rietschke Aue im Süden, sowie durch die vorhandene Wohnbebauung Deutsches Heim im Westen.

Infolge der vorhandenen Bebauung beiderseits des Grundstücks und des Zustandes und der Größe der am Grundstück vorbeiführenden Straße kann langfristig auch auf der nördlichen Seite der Stötteritzer Straße von einer Bebauung ausgegangen werden, ein entsprechendes Genehmigungsverfahren ist bereits verabschiedet (Bebauungsplan Nr.11 "Zweinaundorfer Straße").

Im Planungsgebiet ist eine zweigeschossige Bebauung, die sich in Höhe und Art an die in Mölkau vorhandenen Strukturen anpaßt, vorgesehen.

Die GRZ wurde auf 0,4, die GFZ auf 1,2 festgelegt (nach §§ 16, 17, 19 und 20 BAUNVO).

Die geplante Bebauung kommt auf dem westlichen Teil des Flurstücks zu liegen; zur Bebauung an der Feldstraße soll eine mindestens 150 m breite Frischluftschneise freigehalten werden.

Insgesamt sollen 100 Wohneinheiten, die sich aus Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zusammensetzen, errichtet werden. In einem Teilbereich sind Wohnungen für ältere Menschen und Behinderte vorgesehen; sie werden ebenerdig erschlossen.

Schulen, Kirchen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden, so daß das Planungsgebiet ohne zusätzlich zu schaffende Einrichtungen versorgt werden kann.

Der Entwurf sieht eine aufgefächerte Struktur mit zweigeschossiger Bebauung vor. Die Dachgeschosse sind ausgebaut, sie werden über Gauben und Dachflächenfenster belichtet.

Im Westen schließen an die bestehende Bebauung gereimte Hausgruppen, als Dreispänner organisiert, an. Die offene Bauweise orientiert sich an vorhandenen Baustrukturen, garantiert die Durchlässigkeit zum bestehenden Wohngebiet und gewährleistet gleichzeitig die Maßstäblichkeit in Bezug zur Nachbarbebauung.

Zu dieser westlichen Häuserreihe sind aufgefächert zum Grünzug weitere Hausgruppen angeordnet. Zusammen bilden die verschiedenen Gruppen eine offene Kammstruktur, die sich zur Frischluftschneise/zum Grünzug öffnet und sich mit diesem verzahnt.

Den Abschluß im Südwesten zur Rietschke Aue bildet eine Reihe von Einzelhäusern, um einen aufgelockerten Übergang von Bebauung zu Grünraum zu gewährleisten.

Das Zentrum der Wohnanlage wird von einem kleinen Platz besetzt, der die städtebauliche Grundstruktur des Wohngebiets "Deutsches Heim" fortführt.

Das Verkehrskonzept geht von einer ringförmig geführten, verkehrsberuhigten Wohnstraße aus mit in das Wohngebiet integriertem ruhenden Verkehr.

Die restliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über Wohnwege, die lediglich zur Anlieferung oder zu Rettungszwecken befahren werden sollen, ansonsten Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind.

In der Frischluftschneise/im Grünzug wird ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt, welches als Feuchtbiotop mit verschiedenen See- und Uferpflanzen ausgebaut werden soll. Gleichzeitig soll ein Teil des Regenwasserrückhaltebeckens als Löschwasserteich genutzt werden, eine gepflasterte Zufahrt für Löschfahrzeuge ist vorgesehen.

Im Süden befindet sich der Anschluß an die Rietschke Aue.

C. Durchführung / Finanzierung

Die Durchführung des Vorhabens ist zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung dringlich. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben innerhalb kürzester Zeit zu realisieren.

Die anfallenden Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen und ausgeführt.

D. Auswirkungen auf die Umwelt

Auf dem Flurstück 89 ist nach Planungen für die Region Westsachsen eine regionaler Grünzug vorgesehen, der gleichzeitig als Frischluftschneise dienen soll.

Das Maß der Neubebauung wurde auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt, um diesen Freiraum (B mindestens 150 m) zu schützen und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie des Orts- und Landschaftsbildes auch unter klima-ökologischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Der übergeordnete Grünzug, in welchem ein Regenwasserrückhaltebecken, das als Feuchtbiotop ausgebaut werden soll, zu liegen kommt, soll an die Grünplanung für die Renaturierung der Rietschke Aue angebunden und integriert werden.

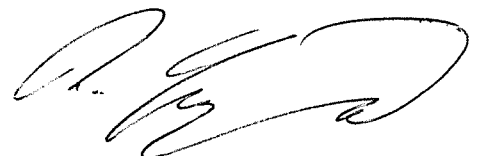
Das Neubaugebiet ist stark durchgrünt und versucht über wasserdurchlässige Pflasterungen der Stellplatzflächen und Wohnwege das Maß der Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Durch die zum Grünzug geöffnete Kammstruktur wird eine Verzahnung der Grünzäsur mit dem neuen Ortsrand erreicht. Den Belangen des Landschaftsbildes wird damit Rechnung getragen.

Durch die zweigeschossige Bebauung wird die Maßstäblichkeit zum bestehenden Ortsbild gewahrt.

Eine für alle neugeplanten Wohngebäude gemeinsame Heizzentrale gewährleistet eine besonders ökologische Variante der Versorgung mit Heizenergie.



19.06.95



Dr. Siegemund
Bürgermeister