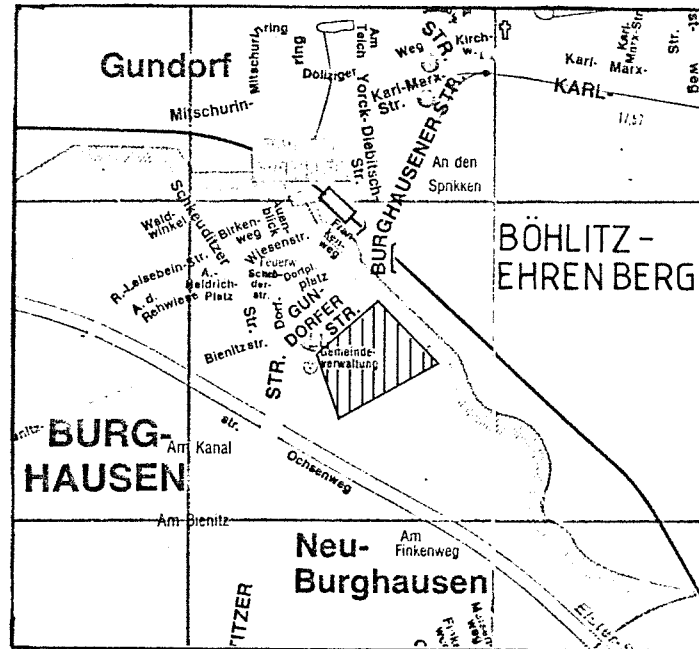


Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Burghausen

"Neubau einer Wohnsiedlung am Elster-Saale-Kanal"



Planverfasser:
NIM-Immobilien-gesellschaft mbH
Burghofstr. 28

4000 Düsseldorf 1
Tel.: 0211-31 50 01-04

Dipl.-Ing. Architektin:
Seyedeh Hojati Taromsari
Burghofstr. 28

4000 Düsseldorf 1
Tel.: 0211-51 50 01-04

Düsseldorf, den 28.01.1993

Bauherr:

Architekt:

E - 227

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Flur Burghausen

In der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Burghausen am 28.04.1992 erfolgte die Beschlußfassung unter Nr. 62/35/92 zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum geplanten Wohnungsbaustandort.

Der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Gebiet der Gemarkung Burghausen Flur 3 auf den ^{Teil-}Flurstücken ~~224~~, 217, 216 und das von der Gemeinde Burghausen an die Firma NIM GmbH übereignete Flurstück 249. 

Die geplante Wohnbebauung ist ein Teil des Entwurfs des Flächennutzungsplanes welcher durch ein externes Büro im Auftrag der Gemeinde Burghausen in der Bearbeitung ist. Die Träger öffentlicher Belange, sind von dem FNP berührt und eine vorzeitige Bekanntmachung der Bürger ist auch erfolgt. Die Genehmigungsbehörde für das FNP ist das Landratsamt Leipzig.

Eine erste Offenlegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 27.05.92 bis 25.08.92 stattgefunden, wovon zwölf Stellungnahmen als positiv erfolgten.

Im Zuge der Vorabwägung von Stellungnahmen und Einsprüchen des Regierungspräsidiums und der Stadt Leipzig zur beabsichtigten Größe des Vorhabens, nämlich 550 WE, wird der Umfang in 2 Bauabschnitten ausgeführt. Für den 1. Bauabschnitt wurden ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen.

Planerische Beschreibung / Gemeinde Burghausen

Lage

Die Gemeinde Burghausen, Land Sachsen, Regierungsbezirk Leipzig, Kreis Leipzig-Land grenzt im nord-östlichen Teil direkt an den Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg (Unterzentrum) und liegt ca. sieben km Luftlinie vom Stadtzentrum Leipzig (Oberzentrum) entfernt.

Ein großzügiges Naturschutzgebiet erstreckt sich im nord-östlichen Gemeindegebiet mit Rodelbahn, Hügelgräbern, Flächennaturdenkmälern, in Form von altem Baumbestand. Der Elster-Saale-Kanal sollte zu einem Naherholungsgebiet mit Fußweg und Fahrradweg umgestaltet werden. Die Gemarkung Burghausen hat eine wichtige Funktion als Vorfeld zum Auwald inne.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde Burghausen ist folgend zu beschreiben:

- Der Bahnhof Böhlitz-Ehrenberg liegt unmittelbar an der nördlichen Gemeindegrenze und ist fußläufig vom Planungsgebiet zu erreichen. Von hier aus besteht eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Leipzig.
- Eine Buslinie verkehrt auf der Straße "Am Sandberg".
- Die Gemeinde Burghausen ist über die Miltitzer Straße vom Westen und über die Burghausener Straße/Schönauer Straße im Osten an die Bundesstraße B 181 angebunden. Von der B 181 besteht eine Verbindung in westlicher Richtung nach Merseburg und in östlicher Richtung nach Leipzig.

Das beplante Grundstück

Das vom Bauträger erworbene Grundstück liegt östlich der Feldstraße, nördlich des Elster-Saale-Kanals, südlich Flößgen, westlich Flurstück 215/1 und ist 5,8421 ha groß.

In Anbetracht der derzeitigen Lage des Baugrundstückes zum vorhandenen nichtausgebauten Weg, der im Norden mit einem Abstand von ca. 7,5 m auf einer Länge von ca. 185 m entlang des Grundstückes verläuft, ist folgendes zu erläutern:

Um eine optimale Ausnutzung der ungenutzten Fläche zwischen Baugrundstück und dem vorhandenen Weg zu erreichen und eine Verbesserung des Wohnbaulandes zu gewährleisten, wurden die Belange der Gemeinde Burghausen und dem Bauordnungsamt der Stadt Leipzig planerisch unterstützt und ergänzt:

Die Grenze des Wohnbaulandes setzt sich an den vorhandenen Weg an. Dadurch wird das Flurstück 249 an die Fa. NIM übereignet und das Planungsgebiet um ca. 1387,5 qm vergrößert. Diese Übereignung wird von der Gemeinde Burghausen nach Paragraph 246 a BauGB beschlossen.

Verhältnis zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung

Die Gemeinde Burghausen liegt in unmittelbarer Nachbarlandschaft des Unterzentrums Böhlitz-Ehrenberg. Das Entwicklungskonzept von Burghausen, Böhlitz-Ehrenberg und Gundorf ist wegen der unterschiedlichen günstigen Lage von Burghausen als Ganzes zu betrachten.

Das geplante Wohngebiet liegt zwar in der Gemarkung Burghausen, fördert aber durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum den Prozess des Zusammenwachsens mit Böhlitz-Ehrenberg und unterstützt somit auch eine regionale ausgewogene Entwicklung.

Die Siedlungsentwicklung in Burghausen soll durch einen Grünzug der Westhälfte der Gemarkung in einen ländlich geprägten Raum angestrebt werden.

Die Beschlußfassung zur Aufstellung des Vorhaben- und Entwicklungsplans resultiert aus der Dringlichkeit der Durchführung des Wohnungsbauvorhabens zur Deckung dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Burghausen selbst, sowie die Bereitstellung von Wohnraum für darüber hinaus gestellte Anträge.

Die Gemeinde Burghausen hat etwa 1000 Einwohner und 366 ha Fläche. Sie hat einen derzeitigen Bestand von 440 Wohneinheiten, wovon etwa 30-40 WE als sozial unzureichend dargestellt werden können. Darüber hinaus liegen z.Zt. ca. 29 Anträge Wohnungssuchender aus Burghausen vor (Wohnfl. ca.80-100 qm) und die Tendenz ist steigend. Es liegen ca. 40 Bewerbungen für Mietwohnungen vor. (ca.70-80 qm).

Dieser Bedarf kann in absehbarer Zeit von der Gemeinde nicht gedeckt werden.

Resultierend aus vorgenannten Ausführungen ergibt sich die dringende Notwendigkeit, den berechtigten Forderungen der Bevölkerung zur Verbesserung ihrer Wohn- und Lebensbedürfnisse Rechnung zu tragen.

Voraussetzungen zur Durchführbarkeit des geplanten Wohnungsbauvorhabens

Für die Realisierung der Erschließung wird voraussichtlich das "Ingenieurbüro für Bauwesen, Baumeister "Müller + Partner", in Leipzig beauftragt.

Der Bauträger trägt alle Kosten der Planung und Durchführung einschl. der gesamten Erschließungskosten, z.B.

Kosten für:

- Haupterschließungsstraßen
- Gas- und Wasserleitung
- Innere Erschließung
- Äußere Erschließung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserentsorgung

Die Grenzfeststellung ist bereits durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfolgt.

Im Zusammenwirken von Gemeinde und Bauträger wird die Verwirklichungsfrist in 2 Abschnitte unterteilt.

In der Phase der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Einbeziehung der von der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes betroffenen Nachbargemeinden sowie Abstimmungen mit den Gemeindevertretern erfolgen.

Darstellung zum Planinhalt

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Gelände handelt es sich um ein sehr schön gelegenes, fast flaches Gelände, das zur Zeit als Apfelplantage benutzt wird.

Während das Gelände entlang der Eisenbahn nach Nordosten fast an die Gemeinde Burghausen anschließt, ist es auf Südwesten bis zum Elster-Saale-Kanal ca. 100 m entfernt. Die Südseite des Grundstückes wo die Gastrasse entlang der Grundstücksgrenze verläuft, ist an grüne freie Felder angeschlossen. Unter Beachtung dieser Gegebenheiten wurde die Art und Entwicklung der Bebauung vorgesehen.

1. Geplante Bebauung

Die 58.421,00 qm zur Bebauung vorgesehene Fläche + 1387,5 qm aus dem Flurstück 249 sind im FNP als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Bebauung im 1. Bauabschnitt wird eine Fläche von ca. 30.000,00 qm in Anspruch genommen. Dies ist ca. 50 % der gesamten Grundstücksfläche.

Die Bebauung in dieser Phase konzentriert sich auf die linke Seite des Grundstücks und hält im südlichen Teil des Grundstücks einen baulichen Abstand von 20 m von der vorhandenen Gasleitung.

Dadurch lehnt sich die Bauweise an die ortsübliche Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an. Dabei sind unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten die Höhenentwicklung der Bebauung von eingeschossiger Bauweise am Ortsrand entlang (Norden) zur zweigeschossigen Bauweise (zu den grünen Feldern nach Süden) optimal vorausgeplant.

Um die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beschleunigen, wird die Grenze der Bebauung im Osten hinter den ersten Bauabschnitt gesetzt. Weiterhin wird der zweite vorhandene nicht ausgebaute Weg (Verbindungsstr. zwischen dem nord-westlichen Knotenpunkt der Umgehungsstraße des Planungsgebietes und der Gundorfer Str.) in das Planungsgebiet mit einbezogen. Die Fläche für den zweiten Bauabschnitt wird für das erste Genehmigungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Gegenstand des Vertrages sein.

Die geplante Erweiterung des Wohnbaulandes für den zweiten Bauabschnitt wird in einem späteren Planungsverfahren nach einem neuen Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Burghausen erfolgen.

Südlich des Planungsgebietes sind noch 2 weitere Gebiete, die im FNP der Gemeinde Burghausen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Die Gasleitung, die im Süden entlang der Grundstücksgrenze verläuft, ist dinglich gesichert und im Grundbuch eingetragen. Eine Umverlegung seitens der Aktiengesellschaft ist nicht geplant.

Die Errichtung von 200 Wohneinheiten ist nach folgender Tabelle geplant:

Typ 1	5 x 4	Vierfamilienhäuser
Typ 2 a	6	Einfamilienhäuser
Typ 2 b	6	Einfamilienhäuser
Typ 3	5 x 12	Mehrfamilienhäuser
Typ 4	9 x 12	Mehrfamilienhäuser

Die Bauweise ist 2 1/2 geschossig. Die GRZ-Zahl für alle Haustypen ist mit 0,4 und GFZ = 1,2 festgelegt.

Art und Maß der Nutzung der Bebauung sind so festgesetzt, daß Sie unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten in ihrer Höhenentwicklung "fließende" Übergänge von den eingeschossigen Einfamilienhäusern zu zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Um auch die Besonnung der einzelnen Objekte gewährleisten zu können, erfolgte die Anordnung der Gebäude unterstützt durch aufgelockerte Bebauung.

2. Belange des Gemeinbedarfs

Die vorhandene Infrastruktur in der Gemeinde Burghausen ist wie folgt beschrieben:

Gemeindehaus

Poststelle

Zahnarzt, Bäcker, Fleischer, Apotheke, Blumengeschäft, 3 Friseure, Quelleagentur, 3 Lebensmittelgeschäfte, 1 Kindergarten mit 36 Plätzen.

Angrenzend am Rande des westlichen Geltungsbereiches des Planvorhabens ist die Errichtung eines Hotels von einem privaten Bauträger vorgesehen.

Es sind ebenso die Errichtung eines Massa-Gebäudes auf einer Fläche von 30.000 qm vorgesehen, davon 1.800 qm für Kundenparkplätze. Das Gebäude, daß sich in der Bauphase befindet, liegt an der Kreuzung B 181 und der Landstr. LIII 196. Ebenso ist die Errichtung eines Autohauses westlich der o.g. Kreuzung vorgesehen.

Bei der Errichtung des Massa-Gebäudes und des Autohauses werden ca. 600 Arbeitsplätze geschaffen. Die Eröffnung für das Massa-Gebäude ist für Ende-März 1993 vorgesehen.

Zu Fragen der Schule:

ca. 88 % der Burghausener Schüler besuchen z.Zt. in Gundorf (Böhlitz-Ehrenberg) die Schule (resultierend aus 390 WE), die restlichen 12 % der Schüler werden in Rückmarsdorf eingeschult (resultierend aus ca. 50 WE).

Im Rahmen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ca. 70 Wohnungen mit Kinderzimmer geplant. Aus der statistischen Hochrechnung ergibt sich eine Größenordnung von 20 Kinder zwischen der 1. bis 4. Klasse (Grundschule), die zur heutigen Burghausener Kapazität dazugerechnet werden müssen.

Das Gemeindeamt Rückmarsdorf ist nach der letzten Bekanntgabe in der Lage, noch 40 Schüler (von 1. bis 4. Klasse und pro Klasse 10 Schüler) zu seiner heutigen Kapazität dazuzunehmen.

Die Gemeinde Burghausen und Böhlitz-Ehrenberg mit anderen Nachbargemeinden sind bemüht, die Fragen nach zusätzlichem Bedarf an Schulplätzen und evtl. eines großflächigen Schulgebäudes gemeinsam dem Oberschulamt des Kreises Leipzig vorzutragen und nach konkreten Lösungen für die zu erwartende zusätzliche Kapazität an Schulen im Raum Burghausen, Böhlitz-Ehrenberg, Gundorf und Rückmarsdorf zu suchen.

Die Gemeinde Burghausen und die Fa. Niehaus werden im Rahmen ihrer gemeinsamen Zusammenarbeit bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes die vorhandenen Saalgebäude mit dazugehöriger Gaststätte in Burghausen für den Gemeinbedarf renovieren.

Das Gebäude soll in Zukunft verschiedenen Nutzungen der Gemeinde Burghausen, z.b. sportlichen Veranstaltungen (Kegelbahn), Feuerwehrball und anderen festlichen Veranstaltungen, oder einfach als Treffpunkt der Bürger dienen.

Ein Friedhof ist vorhanden und nach Einschätzung des Gemeindeamtes ist ein zusätzlicher Bedarf nicht erforderlich.

3. Grünflächengestaltung

Unter Beachtung der landwirtschaftlichen Lage dieses Grundstückes ist die Planung der Bebauung hinsichtlich der Einfügung in die Umgebung erfolgt. Durch Festsetzung der Art und Maß der baulichen Nutzung werden die überbaubaren Flächen auf die einzelnen Parzellierungen bzw. Grundstücke gering gehalten, um somit eine größtmögliche Grüngestaltung zu erreichen. Der Landschaftscharakter soll hiermit erhalten bleiben.

Das geplante Grundstück wird durch einen Rad- und Fußweg durchquert, der sich an vorhandene Fußwegnetze gut anschließt.

Der geplante Rad- und Fußweg ist der Bestandteil des Flächennutzungsplanes und hat 3 m Breite.

Er wird auf seiner gesamten Länge mit Anpflanzung von Bäumen, wie Vogelkirsche und Feldahorn begleitet sein.

Durch den geplanten Fuß- und Radweg wird zum ersten eine wichtige fuß- und radläufige Verbindung zwischen der Nachbargemeinde Böhlitz-Ehrenberg durch das Planungsgebiet mit dem zukünftigen Naherholungsgebiet, nämlich Elster-Saale-Kanal gewährleistet und zum zweiten eine gestalterische und ökologische Verbesserung des Gebietes erreicht.

Das Parken der Fahrzeuge ist:

1. auf Gemeinschaftsparkplätzen mit ausreichender Begrünung vorgesehen, somit entstehen großzügige grüne Parkhöfe.
 2. auf den einzelnen Grundstücksflächen (Einfamilienhäuser) und
 3. entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes.
- Es sind auf der gesamten Parkfläche ca. 246 Parkplätze untergebracht.

Durch Festsetzung ist privates Grün in den Vorgartenbereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten, ebenso innerhalb der Grundstücke. Die genannten Bereiche sollen mit ausreichender Bepflanzung von Hecken und Sträuchern, wie Heckenrosen und Heckenkirschen einen Beitrag zum Landschaftscharakter leisten.

Die gesamte Parkanlage auf den Parkhöfen ist mit Bäumen, wie mit Feldahorn und Vogelkirsche zu versehen.

Die Anpflanzung von Bäumen an den Wohn- und örtlichen Erschließungsstraßen wird durch Winterlinde und Sommerlinde erfolgen.

Der geplante Kinderspielplatz im nordöstlichen Teil des Grundstückes ist ca. 311 qm groß. Er wird mit ortsüblichen Sträuchern wie Schlehe, gem. Waldreben und Weißdorn ummantelt.

Die Planung eines Kinderspielplatzes im südlichen Bereich des Baugrundstückes auf der Fläche, die dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegt ist anstrebenswert. Die geplante Fläche zu diesem Zweck beträgt ca. 330 qm. Die optimale Lage des genannten Spielplatzes in Verbindung mit dem geplanten Rad- und Gehweg setzt eine erholsame Benutzbarkeit des Platzes voraus.

4. Belange der Umwelt und des Naturschutzes

Das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet liegt nicht in einem Naturschutz- oder Wasserschutzrelevanten Gebiet, jedoch durch die Bebauung ist ein Angriff in Natur und Landschaft (vorher Apfelplantagen) unvermeidbar. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden nach Paragraph 8 BNatschG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Die Benehmensbeteiligung der unteren Naturschutzbehörde ist bereits erfolgt und die entsprechende Entscheidung getroffen.

Die Fläche zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wohnbauland befindet sich südlich des Planungsgebietes und umfaßt eine Fläche von ca. 3215,67 qm. Abzüglich der 312,70 qm vorgesehenen Fläche für den zweiten Kinderspielplatz in diesem Bereich sind die restlichen 2902,97 qm gemeinsam mit dem Umweltamt landschaftsgerecht geplant und ökologisch gestaltet.

Auf der 1548,87 qm großen Fläche werden 11 Silberweiden angepflanzt. Diese Fläche wird mit einem standortheimischen Gehölze wie "eingrifflicher Weißdorn" von den einzelnen Parzellierungen nördlich und von dem Schutzstreifen der Gasleitung südlich abgegrenzt. Nach den Belangen der Verbundnetz Gas AG soll von der Gasleitung ein Mindestabstand von 6 m eingehalten werden (jeweils 3 m nördlich und südlich der Gasleitung). Die Fläche der Schutzstreifen für die Gasleitung beträgt 990,0 qm und darf auch nach den Auflagen der Verbundnetz Gas AG nur mit Wiese bepflanzt werden, um die Zugänglichkeit zu der Leitung auf seiner gesamten Länge zu gewährleisten. Die restliche 364,10 qm Fläche an der Grundstücksgrenze wird mit Schlehen bepflanzt und von seiner Umgebung abgegrenzt.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind negative Einflüsse auf die Umwelt und den Naturschutz bzgl. Lärm, Luft, Boden und Wasser nicht zu erwarten.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine ortsübliche Erschließungsstraße im Norden und Westen des Planungsgebietes mit Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz, nämlich Burghausener Str. im Norden und im Südwesten über Elster-Saale-Kanal an Miltzer Str..

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

5. Beeinflussung durch andere Planungen

Zur Zeit wird im Auftrag der Gemeinde Burghausen durch die Architekten Helms/Berwinkel aus Pforzheim, im Rahmen eines Flächennutzungsplanes in Zusammenarbeit mit den Ing. Büro Baumeister - Müller + Partner im Auftrag der Gemeinde Burghausen eine Studie zur neuen Trassenführung der örtlichen Erschließungsstraße zur Entlastung der Gundorfer Str. und des Ortszentrums von Burghausen und Gundorf, erarbeitet, deren Verlauf südlich der Grenze des Planungsgebietes entlang der vorh. Gasleitung nach Westen über den Elster-Saale-Kanal an die Miltzer Str. anbindet, und in östlicher Richtung nach Böhlitz-Ehrenberg und in seiner Weiterführung an die Burghausener Str. geleitet werden soll.

Die geplante neue Trasse wird in etwa 10 m Entfernung der Gasleitung und damit einer Entfernung von 30 m (Immissionsschutz) von der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden müssen.

Eine endgültige Entscheidung über die neue geplante Trasse soll unter Berücksichtigung der gesamten verkehrlichen Entwicklung zwischen Burghausen und den Nachbargemeinden abgestimmt werden.

Von der Seite des Straßenbauamtes und der Deutschen Reichsbahn liegen keine Einwände in Bezug zum Vorhabengebiet vor.

Die Eisenbahnstrecke Leipzig/Leutzsch-Merseburg verläuft östlich zum Planungsgebiet. Die östliche Grundstücksgrenze liegt in ihrer kürzesten Entfernung zur Eisenbahnstrecke ca. 47 m entfernt. Durch das Vorhabengebiet werden keine vorhandenen Straßen negativ berührt. Planungsabsichten von der Seite des Straßenbauamtes Leipzig liegen auch bei der Gemeinde Burghausen nicht vor.

6. Belange des öffentlichen Personennahverkehrs

Der Bahnhof Böhlitz-Ehrenberg an der nördlichen Gemeindegrenze ist der nächstliegende Bahnhof und ist fußläufig vom Planungsgebiet erreichbar. Es verkehren täglich 6 Züge auf der Strecke Leipzig/Leutzsch-Merseburg. Darüberhinaus fahren alle 20 Minuten Straßenbahnlinien nach Leipzig. Die Haltestelle ist vom Planungsgebiet ca. 7-10 Minuten entfernt.

Die Personenbeförderung der Gemeinde Burghausen kann damit über die bestehenden Straßenbahnverbindungen erfolgen. Es wird als ausreichend, auch für die Mitnutzung durch die Bewohner des neuen Wohngebietes, erachtet. Es werden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Burghausen und zur Frage Schule und Neuquartierungen der zunehmenden Schüler in Rickmarsdorf neue Überlegungen zwischen der Gemeinde Burghausen und den Nachbargemeinden in Bezug zu einer neuen Busverbindung nach Burghausen unvermeidlich sein.

Bautechnische Erläuterungen

1. Äußere Erschließung

Parallel zur nördlichen Grenze des Planungsgebietes läuft die Landstraße Gundorfer Str. bzw. LIIIO 196, mit der Anbindung an die Militzer Str. im Westen und Burghausener Str. im Osten. Die Entfernung der Gundorfer Str. vom Planungsgebiet beträgt ca. 100 m. Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohnungsbaustandortes ist durch Anbindung an die Militzer Str. über den Neubau einer Brücke über den Elster-Saale-Kanal nach Westen und weiter auf die B 181 und an die Burghausener Str. nach Osten gut möglich.

(LIIIO 196)

Das Planungsgebiet ist weder vor- noch entsorgungsmäßig an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemarkung Burghausen angeschlossen.

Die Anschlußmöglichkeiten für die Erschließung und die Haupttrassenführung müssen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Realisierung der Ver- und Entsorgung des Wohngebietes mit allen Medien setzt teilweise umfangreiche Maßnahmen und Investitionen voraus.

Inwieweit die Kosten der inneren und äußeren Erschließung von Versorgungsunternehmen erbracht werden, muß vor Erschließungsbeginn geprüft werden. Im Nutzungsplan ist der vorhandene Anschluß für Wasser und Abwasser dargestellt.

2. Innere Erschließung

2.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet kann anhand seiner örtlichen Erschließungsstraße, die vom Planverfasser geplant und finanziert wird, gut an das vorhandene Straßennetz der Gemarkung Burghausen angeschlossen werden.

Der Erschließungsvertrag wird z.Zt. von der Fa. NIM und der Gemeinde Burghausen eingearbeitet. Die Aufstellung dieses Vertrages wurde am 21.12.1992 in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Burghausen beraten und einem Vertragsabschluß zugestimmt.

Durch die geplante neue Trasse, südlich des Planungsgebietes soll:

1. die vorhandene Anbindung Leipzig West/Leipzig Ost erreicht werden.
2. Herausnahme der verkehrlichen Entlastung des Ortszentrums Burghausen und Gundorf gesichert werden.

Das Planungsgebiet wird für den 1. Bauabschnitt noch von 2 Wohnstraßen erschlossen, die jeweils vom Norden in das Planungsgebiet, nämlich nach Süden geführt werden, und in ihrem weiteren Verlauf als fußläufige Erschließung zu dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet weitergeleitet werden. Die Flächen dieser zwei Wohnstraßen betragen ca. 3220 qm. Die Gestaltung der Zu- und Abfahrt, sowie die "Abknickung" der Wohnstraße in Richtung Mitte des Planungsgebietes erfolgt mit dem Ziel, das zügige Durchfahren zu erschweren.

Da das Wohngebiet dem reinen Wohnen dient und nur zwei Zufahrten hat, wird die Errichtung einer 30 km/h-Zone empfohlen.

Die Erschließung der Eigenheime im Norden und die Typ 4-Spanner-Wohnbebauung im Westen erfolgt über die 6 m breite ortsübliche Erschließungsstraße. Die Fläche der ortsüblichen Erschließungsstraße beträgt ca. 4170 qm.

Die Mehrfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern werden von der Wohnstraße, bzw. der Erschließungsstraße aus durch 3 m breite, befahrbare Wohnwege und 4 - 4,5 m breite Wohnstraßen erschlossen. Die Bebauung unterhalb der querliegenden Geh- und Radwege (Grünzug) werden ebenso durch 3 m breite Geh- und Radwege erschlossen.

Die Wohnstraße ist gegenüber den befahrbaren Wohnwegen bevorrechtigt.

Es ist vorgesehen, die örtliche Erschließungsstraße bituminös zu befestigen. Zur Steigerung des Siedlungscharakters wird statt einer Asphaltfeinbétondecke einer Oberflächenbehandlung mit hellem Moränesplitt vorgesehen.

Es ist ein Fahrbahnbereich von 6,00 m mit einseitigem 1,50 m breiten Gehweg im Nordwesten und ebenso ein Fahrbahnbereich von 5,50 m mit einseitigem 1,50 m breiten Gehweg im Südwesten des Planungsgebietes auszubauen. Zwischen Fahrbahn und Gehweg auf der Südwestseite des Planungsgebietes wird ein 2,50 m breiter Grünstreifen/Parkstreifen auf einer Seite entlang der gesamten Erschließungsstraße geführt. Die nordwestliche Erschließungsstraße wird durch zweiseitige Längsparkplätze, Abmessung 2 x 6 m begleitet. Insgesamt sind auf nordwestlicher und südwestlicher Erschließungsstraße 62 Stellplätze geplant.

Die Gehwege werden mit Betonsteinpflaster nach DIN 18501 und die Stellflächen der öffentlichen Parkplätze mit Rasengittersteinen belegt.

Die Wohnstraßen sind je nach ihrer Länge 4,00 m bzw. 4,50 m breit und werden am Ende mit einer Wendeeinrichtung ausgestattet.

Gesonderte Gehwege sind in diesen Straßen nicht vorgesehen.

Dieser Straßentyp wird mit Betonverbundpflaster nach DIN 18501 befestigt und über die Bordsteinanlage an die Haupteerschließungsstraßen angebunden.

Der quer durch das Wohngebiet verlaufende Fußweg, der einen direkten Anschluß an das Fußwegnetz der bestehenden Ortsbebauung erhält, ist 3,00 m breit und wird mit einer wassergebundenen Decke belegt.

Das Abstellen der Fahrzeuge der Anwohner erfolgt in die vorgesehen Garagen, welche in die baulichen Anlagen der Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) eingeordnet werden (12 Stellplätze).

Den Anwohnern der Mehrfamilienhäuser werden 5 Gemeinschaftsstellplätze angeboten, die mit Bäumen angrenzt sind. Die restlichen, notwendigen Parkplätze sind auf der Wohnstraße untergebracht. (74 Stellplätze)

Der zu erwartende Verkehr wird über die Häufigkeit einer normalen Wohnstraße nicht hinausgehen. Unter den Gesichtspunkten, daß im Wohngebiet die Einrichtung einer 30 km/h-Zone empfohlen wird und auf der angrenzenden örtlichen Erschließungsstraße eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h vorgeschrieben ist, wird der Ausbau des Knotenpunktes mit getrennt geführten Linksabbiegern bzw. Rechtsabbiegern als nicht erforderlich eingeschätzt.

2.2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Burghausen verfügt über ein Entwässerungssystem. Die Abwasserentsorgung der Gemeinde wird über eine hauseigene Klärgrube gereinigt, die sich vor dem Gemeindeamt befindet. Der Überlauf der Klärgrube geht über Gundorf und fließt in die Vorflutanlage alte Luppe ein.

Es wird z.Zt. vom Land Sachsen ein Abwasserzielplan verabschiedet, in der eine Kläranlage für den Westraum Leipzig vorgesehen ist. Die dazu geeignete Fläche liegt zwischen der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg und Dölzig.

Darüberhinaus liegen keine Untersuchungen Entsorgungsnetz der Gemarkung Burghausen der Gemeinde vor.

Die Gemeinde Burghausen wird sich an die geplante zentrale Kläranlage anschließen und Anschlußmöglichkeiten prüfen müssen.

Der Abwasserverbrauch aus dem Planungsgebiet wird nach folgenden Werten zusammengestellt:

5 1/Sekunde 1000 EW
od. 150 1/Tag EW.

Die Entsorgung des geplanten Wohngebietes erfolgt über den Anschluß an das Entsorgungsnetz der Gemeinde Burghausen bzw. Anschluß an die geplante Kläranlage.

2.3 Ableitung des Oberflächenwassers

Der größtmöglichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet wurde durch Festlegung der Auswahl der Befestigung der Verkehrswege Rechnung getragen.

Der Regenabfluß für das bevorstehende Planungsgebiet nach ATV Arbeitsblatt 118 berechnet, ist 143,68 l/s.

Nur die ortsübliche Erschließungsstraße wird bituminös befestigt. Die Wohnstraßen erhalten eine Verbundpflasterdecke.

Das Oberflächenwasser wird, wo immer möglich in die Sickerschächte auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

2.4 Trinkwasserversorgung

Die Gemarkung Burghausen ist an eine vorhandene Leitung an Gundorf angeschlossen. Von Bedeutung für die Gemeinde Burghausen wird die Planung einer neuen Leitung vom Trinkwasserbrunnen aus, durch Binitz direkt nach Burghausen sein. Die Leitung wird genauso vor dem Gemeindeamt enden.

Der für das geplante Bauvorhaben maximale Trinkwasserbedarf liegt bei 200 l/EW. Tag. Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz der Gemeinde Burghausen sichergestellt. Die Anschlußpunkte müßten mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Einordnung von Hydranten für die Löschwasserversorgung müssen beachtet werden.

2.5 Gasversorgung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung für das entstehende Wohngebiet ist über Anschluß an das Gasversorgungsnetz vorgesehen.

Die Umstellung von Stadtgas auf Erdgas erfolgt voraussichtlich im Jahre 1993.

Der Gasbedarf für die Versorgung der entstehenden Haushalte muß noch ermittelt werden.

Anbindungspunkte an das vorhandene Gasnetz in der Gemeinde Burghausen, sowie die erforderlichen Zuführungen an die Hochdruckleitung müssen noch mit den Energieträgern abgestimmt und geklärt werden.

2.6 Energieversorgung

Der Eigenbedarf für die entstehenden Wohneinheiten muß noch ermittelt werden. In diesem Zusammenhang sind Gespräche mit zuständigen Personen geführt worden und von der Seite der Energieträger bestehen zur Realisierung des Vorhabens keine Bedenken.

Die Anschlußpunkte, die Standorte der Trafostationen, sowie die Haupttrassenführung in der Weg- bzw. Straßenführung müssen noch mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Der genaue Trassenverlauf zur Versorgung der Haushalte, sowie die Dimensionierung der Kabel, werden durch den Versorgungsträger nach Erteilung des Erschließungsauftrages festgelegt.

2.7 Straßenbeleuchtung

Die Elektroversorgung für die Straßenbeleuchtung ist durch Anschluß an eine Trafostation möglich. Die Kosten für die Realisierung wird von dem Bauträger getragen und von der Gemeinde abgenommen.

Die gesamten Lasten der Straße (wie z.B. Entfernung des Schnees, Straßenreinigung usw.) ist von der Gemeinde Burghausen zu tragen.

2.8 Fernmeldeanschluß

Die Versorgung des Wohngebietes kann über die geplante Nutzerweiterung für Burghausen mit erfolgen. Bis ca. Ende 1995 sollte die Gemeinde Burghausen, sowie das Planungsgebiet mit neuen Anschlüssen von Telekom versorgt werden.

Ein Erschließungsauftrag zur Bebauung ist erforderlich.

2.9 Fernsehanschlüsse

Die Trassenführung der Fernsehanschlüsse erfolgt in Koordinierung mit der Verlegung der Elektro- und Fernmeldekabel in der gleichen Trasse.

Anlage 1

Beschlußfassung der Gemeinde
Stellungnahme der Träger Öffentlicher Belange
Beteiligungen der berührten Nachbargemeinde
Gestaltungsplan
Grünplan