

2. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnbebauung
"An der Alten Mühle" Seehausen

BEGRÜNDUNG
zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Wohnungsbaubereiches
"An der Alten Mühle" der Gemeinde Seehausen

1. Planungsgrundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan sind mit dem, seit dem 3. Oktober 1990 geltenden Regelungen des Baugesetzbuches der neuen Bundesländer gegeben. Im wesentlichen ist der § 246a "Sonderregelungen für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt maßgebend. Hierin ist den neuen Bundesländern die Möglichkeit gegeben, dringend benötigte Investitionen auf dem Sektor Wohn- und Gewerbebau kurzfristig zu realisieren.

Abgeleitet aus dem dringenden Bedarf an Wohnraum und im Einklang mit dem Flächennutzungsplanentwurf, wurde dem Investor Immobau GmbH Höllring & Co. Leipzig der Zuschlag erteilt und darauf hingewiesen, mit dem Bau des ersten Wohnungsneubaustandortes schnellstmöglich zu beginnen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes zu gewährleisten, wurde entschieden, die planungsrechtlichen Grundlagen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen.

Entsprechend der Verfahrensvorschrift wurde das Regierungspräsidium Leipzig am 07.01.1992 von dieser Maßnahme in Kenntnis gesetzt (s. Anlage 4).

Alle zum Vorhaben getroffenen Beschlüsse wurden durch die Gemeinde Seehausen der Anlage 1 beigelegt.

2. Planungsgebiet

Die als Vorhabengebiet geplante Fläche liegt etwa 0,5 km nördlich des Ortskernes der Gemeinde Seehausen, an der Göbschelwitzer Straße (s. Anlage 6).

Das geplante Baugebiet setzt sich aus den Grundstücken Fl.-Nr. 108; 109/1; 109/2 und einem Teilstück der Fl.-Nr. 106 zusammen. Dabei sind die Grundstücke Fl.-Nr. 108; 109/1, 109/2 im Besitz des Investors.

Für den Kauf des Teiles des Grundstückes Fl.-Nr. 106 wurden am 09.11.1991 und am 23.03.1992 die entsprechenden Anträge an das Grundstücksverkehrsamt und an die Treuhandanstalt gestellt.

Der Investor fügt diesem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Ausführungsverpflichtung bei.

Auf Teilen des geplanten Baugebietes ist Bebauung vorhanden. Diese setzt sich im wesentlichen aus einer alten Industriemühle, einem Wohnhaus und einigen Wirtschaftsgebäuden zusammen. Die Erschließung des Landes muß vollkommen neu konzipiert werden. Die Bebauung selbst ist nicht erhaltungswürdig.

Da durch entsprechende Beschlüsse der Gemeinde das Baugebiet als innerörtliche Randbebauung zu verstehen ist, wurde auf die doppelte verkehrstechnische Anbindung an die Göbschelwitzer Straße verzichtet und somit den Forderungen des Straßenbauamtes Leipzig Rechnung getragen.

3. Planungsziele

Aus Sicht der Gemeinde Seehausen soll mit diesem Wohnungsbauvorhaben ein Abbau vorhandener Anträge auf Wohnraum erfolgen und im Hinblick auf die zu erwartenden Ansiedlungswünsche, durch die im Umfeld entstehenden großen Gewerbegebiete reagiert werden.

Die geplante Bauaufgabe umfaßt die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Einfamilien- und Reihenhäusern.

Die Randlage des Baugebietes verlangt eine abgestufte Bebauung, hinsichtlich der Geschossigkeit zum künftigen Ortsrand hin. Diese wurde im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Es wird insgesamt von einer lockeren Bebauung mit optimaler Gebäudezahl ausgegangen. Entsprechend Hinweis des Bauplanungsamtes beim Landratsamt Leipzig, wurde auf die Anordnung eines massiven Wohnhofes verzichtet und die Anordnung eines Versorgungszentrums im Wohngebiet eliminiert.

Entgegen den ersten Entwürfen wurde die maximale Geschoßigkeit von 4 auf 3 Vollgeschosse herabgesetzt. GFZ und GRZ sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Diese widersprechen der vorhandenen Dorfbebauung nicht. Auch die maximale Firsthöhe von 16,50 m trägt diesem Sachverhalt Rechnung.

Entsprechend Protokoll vom 04.11.1991 (Anlage 1) unter Beteiligung des Bürgermeisters und des Bauamtsleiters Seehausen sowie dem Investor und des Planungsbüros wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet, entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Einfamilienhäuser werden in etwa 3 Grundtypen erstellt, wobei die späteren Eigentümer die Möglichkeit erhalten, im Rahmen der architektonischen Zielstellung, eigene Vorstellungen einzubringen.

Im Sinne des Überganges zur offenen Landschaft werden die eingeschossigen Einfamilienhäuser im Randbereich angeordnet und sind unterkellert. Es ist jedoch möglich, ein ausgebautes Dachgeschoß zu planen. Die Wohnfläche wird ca. 130 m² betragen und die Grundstücksfläche beläuft sich auf ca. 400 m². Jedes Haus erhält eine eingebaute Garage.

Auch die Reihenhäuser erhalten 3 Gestaltungsvarianten mit eingebauter Garage. Hier ist an eine zweigeschossige unterkellerte Bebauung mit der Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses gedacht. Die Wohnfläche beträgt je nach Ausbau des Dachgeschosses etwa 125 bis 165 m². Die Grundstücksgröße beträgt hier etwa 200 bis 250 m².

Die Mehrfamilienhäuser werden je nach Lage im Baugebiet in 3- oder 2-geschossiger Ausführung geplant. Die Möglichkeit des ausgebauten Dachgeschosses ist auch hier vorgesehen. Entsprechend des Parkplatzbedarfes werden die Kellergeschosse als Tiefgaragen ausgebildet.

Mit dieser Beplanung ist den Forderungen der Gemeinde Seehausen nach Angebot von Wohnraum für die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der späteren Nutzer gegeben.

Die Baukonstruktion aller Häuser soll aus monolithischem Mauerwerk bestehen. Für die Decken sind Stahlbetonkonstruktionen gedacht. Als Dächer sind Holzkonstruktionen mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad als Sattel- oder Walmdach geplant. Die Eindeckung erfolgt mit Betondachsteinen.

Die Immobau GmbH hat sich in Ihrer Ausführungszusage verpflichtet, das Gesamtvorhaben innerhalb von 5 Jahren in Bauabschnitten zu realisieren. Das geplante Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. 22 Mio. DM.

4. Umsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Entsprechend der vorgegebenen Verfahrensweise zur Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, wurden die berührten Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 06. Januar 1992 um Stellungnahme gebeten und zusätzlich eine Vielzahl von persönlichen Absprachen im Beisein einzelner Gemeindevertreter des Investors und der beauftragten Planungsbüros geführt.

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, entsprechend Liste in Anlage 2, wurden mit dem Bauplanungsamt des Landratsamtes festgelegt.

Alle vorgebrachten Hinweise, Kritiken und Bedenken wurden in die Abwägung aufgenommen und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorgelegt (s. Anlage 5).

Die Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben des Planungsbüros, im Namen der Gemeinde Seehausen, vom Vorhaben informiert und um Stellungnahme gebeten (s. Anlage 2).

Die Information des Regierungspräsidiums erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Seehausen vom 07.01.92 (s. Anlage 4).

4.2 Beteiligung der betroffenen Bürger

Die öffentliche Auslegung wurde entsprechend den vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften angekündigt und durchgeführt. Es gabe keine Einwände. Ein Protokoll wurde geführt und durch die Gemeinde Seehausen der Anlage 3 beigelegt. Damit ist den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB genüge getan.

4.3 Erschließung des Vorhabengebietes

Maßgebend für alle Erschließungsmaßnahmen sind die vorliegenden Stellungnahmen und die geführten Abstimmungen mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange.

Die Erschließung des Gebietes ist ohne größere Probleme möglich. Voraussetzung ist, daß sich der Investor rechtzeitig um die notwendigen Vertragsabschlüsse mit den Versorgungsunternehmen bemüht.

4.3.1 Vermessung

Das zur Verfügung gestellte Kartenmaterial ist zwar für die Planungsphase ausreichend, aber zur Durchsetzung der Rechtswirksamkeit ist eine Neuvermessung des gesamten Vorhabengebietes zwingend erforderlich. Dafür hat der Investor Sorge zu tragen.

4.3.2 Grundwasser

In der Vorbereitung der Ausführungsplanung sind Baugrunduntersuchungen einzuleiten, da weder zum Baugrund noch zu den im Gebiet herrschenden Grundwasserverhältnissen gesicherte Erkenntnisse vorliegen.

Die aus diesem Gutachten hervorgehenden Analysen sind auch für die Ableitung des Regenwassers von Bedeutung. Es ist möglichst viel Regenwasser im Vorhabengebiet durch Versickerung zu belassen.

4.3.3 Medienver- und Entsorgung

Die Möglichkeiten der Medienver- und Entsorgung wurden durch ein Fachbüro ausgeführt und in der anschließenden Dokumentation aufgezeigt.