

5. Begründung zum Vorhaben-und Erschließungsplan

5.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Vorhaben-und Erschließungsplan ist
§ 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO.

Danach kann anstelle eines Bebauungsplanes ein Vorhaben-und Erschließungsplan als Satzung aufgestellt werden, wenn

- a) das Vorhaben beschleunigt errichtet und durch seine Verwirklichung Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen werden sollen.
- b) der Investor und Vorhabenträger sich zu seiner Realisierung innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet.
- c) der Investor die gesamten Kosten der Planung und Durchführung einschl. der Erschließungsmaßnahmen trägt.
- d) der Vorhaben-und Erschließungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, vor allem mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar ist.
- e) die Umweltverträglichkeit gesichert ist.

5.1.1. Beschleunigte Errichtung zur Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit dem Bauvorhaben soll die medizinische Versorgung von Lausen, den angrenzenden Nachbargemeinden und dem unterversorgten Bereich von Grünau verbessert werden. Darüberhinaus werden Läden für die in Zusammenhang mit einem Ärztezentrum stehenden Betriebe sowie für die tägliche Versorgung der Bevölkerung vorgesehen.

Im Diagnostikzentrum werden ca. 40 Praxen als Gemeinschaftspraxen eingerichtet, die je nach Nutzungsart und Ausstattung Größen von 150 - 250 qm aufweisen werden.

Damit wird die Weiterführung eines Teiles der klinischen Arbeit in der ambulanten Praxis ermöglicht, die für viele Ärzte von grosser Bedeutung ist. Die in der Klinik gewohnte kollegiale Zusammen-

arbeit findet im Diagnostikzentrum/Ärztehaus ihre Fortsetzung. Operationssäle, Aufwachräume, Anmeldung, Großgeräte, EDV etc. werden gemeinsam genutzt, das Personal kann teilweise fachübergreifend eingesetzt werden.

Für die Patienten wird durch das Angebot spezialisierter medizinischer Fachleistungen in vertrauensvoller Atmosphäre ein dringend benötigtes Leistungszentrum geschaffen.

Die vorhandene allgemeinmedizinische und kinderärztliche Betreuung werden von diesem Diagnostikzentrum wesentlich unterstützt. In dieser ambulant-operativen Einrichtung werden u.a. folgende Fachrichtungen niedergelassen sein

- Chirurgie, Kinderchirurgie, Proktologie und Phlebologie
- Durchgangs-Unfallarzt
- Orthopädie, arthroskopische Eingriffe
- Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde
- Augenheilkunde, Katarakt-Operationen
- Urologie, Gynäkologie
- Lungenfacharzt
- Neurologie
- Internist
- Gastroendologie
- Radiologie
- Anästhesie
- Krankengymnastik, Masseur

Für die meisten Flächen der gesamten Baumaßnahme bestehen bereits Optionsvereinbarungen mit einer Vielzahl von Ärzten aus verschiedenen Fachbereichen der Stadt und Umgebung Leipzigs. Durch diese Zusagen, die bereits weiteren anstehenden Nutzervereinbarungen, die wirtschaftliche Stärke des investierenden Unternehmens und bankseitige Finanzierungszusage, ist die Verwirklichung des Objektes sichergestellt.

Bei der Errichtung der Praxen werden die Normen der Berufsgenossenschaft und EG eingehalten.

Durchschnittlich werden etwa 100 Personen im medizinischen Bereich tätig sein.

Mit dieser Einrichtung werden im Landkreis und auch in der Stadt Leipzig Maßstäbe bei der fachgerechten Betreuung der Patienten gesetzt, es fördert die notwendige Umstrukturierung im medizinischen Bereich und ist daher in besonderem Maße von öffentlichem Interesse.

In den Läden des Erdgeschoßbereiches ist die Unterbringung von Einrichtungen ,wie z.B. Kadi-Markt, Frischwarenversorgung, Haushaltswaren, Apotheke, Drogerie, Reformhaus, Bäckerei mit Cafe u.a. vorgesehen . Die einzelnen Verkaufsflächen bleiben generell unter 1200 qm, sie tragen hauptsächlich zur Versorgung der Bürger aus Lausen und des südlichen Teiles von Grünau ,Wohnkomplex 8, bei.

Damit wird vorallen Dingen den Wünschen des Rates der Gemeinde und der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen.

5.1.2. Verpflichtung des Investors zur Realisierung

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück Nr.122/124 der Gemarkung Lausen hat die Erste München-Leipziger Investitionsgesellschaft bereits erworben.

Die wesentlichen Planungsaufträge wurden erteilt und befinden sich in der Ausführung.

Mit der Erstellung der Baugrube soll noch im Januar 1992 begonnen werden. Der Gebäudekomplex Diagnostikzentrum/Einkaufsmarkt soll Mitte 1993 fertiggestellt und versorgungswirksam sein.

Durch die zahlreichen Aktivitäten der vergangenen Monate und die eingeleiteten Bauvorbereitungen ist u.E. deutlich gemacht worden, daß der Investor alle Möglichkeiten einer beschleunigten Realisierung nutzen möchte.

5.1.3. Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Investor

Sämtliche Kosten der Planung und Ausführung,einschl.der Erschlies-

sung auf dem Grundstück werden vom Investor Unternehmensgruppe W.Falk getragen.

Dabei sollen insbesondere während der Ausführungsphase ortsansässige Firmen in die Auftragserteilung einbezogen werden.

5.1.4. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Lage des Grundstückes im Bereich der Gemeinde Lausen mit seiner ländlichen oder Siedlungsbebauung und das unmittelbar angrenzende Neubaugebiet Grünau verlangen eine besondere städtebauliche Gestaltung.

Der Entwurf muß die Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur des Ortsbildes aufgreifen, eine homogene, der Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauung entsprechende straßenbegleitende Bebauung (Zschochersche Straße) beinhalten.

Aufgrund der notwendigen hochgradigen Überbauung der Fläche, ist besonderer Wert auf eine einfallreiche Grünplanung zu legen. Der Planungsentwurf muß für die Gestaltung der unbebauten Flächen einen Grünordnungsplan enthalten. Möglichkeiten der Dach-und Fassadenbegrünung sind zu prüfen.

Im derzeitigen Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Baufläche als Sondergebiet " Diagnostikzentrum/Läden" eingetragen. Das Zustimmungsverfahren befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Die Errichtung von 3-4 Obergeschossen in gestaffelter Form wurde in den Vorabstimmungen befürwortet.

5.1.5 Umweltverträglichkeit

Im gesamten zu errichtenden Gebäude sind keine lärm-und geruchsbelästigenden Einrichtungen vorhanden.

Sämtliche für die Belange des Umweltschutzes relevanten Richtlinien gemäß BauGB bzw. Gesetz über die Umweltverträglichkeit Bundesimmissionsschutzgesetz usw. werden eingehalten. Detaillierte Fragen der Abwasserbehandlung, der Abfallentsorgung und des Immissionsschutzes werden im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbereichen des Landratsamtes vor Einleitung des bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahrens geklärt.

Sie stellen kein Hindernis für die Durchführung des Bauvorhabens dar.

5.2. Erschließung und Versorgung

5.2.1. Verkehrstechnischer Erschließung

Die Ein-und Ausfahrt für das Diagnostikzentrum und die Läden erfolgt über die Zschochersche Straße. Zur Entflechtung des Besucherverkehrs und Anlieferverkehrs sollte eine zusätzliche Ausfahrt an der Th.-Münzer-Straße geprüft werden. (Krankenwagen/Feuerwehr)

5.2.2. Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung liegt zur Zeit noch keine Aussage vor. Es ist jedoch mit Erweiterungen des vorhandenen Netzes zu rechnen.

5.2.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Wasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann in die Freispiegelleitung entlang der Zschocherschen Straße eingeleitet werden.

Im Zuge der Entsorgung der Gemeinden Göhrenz und Albersdorf ist eine Schmutzwasserleitung mit Anbindung der Gemeinde Lausen zum Wohnkom-

plex VIII in Grünau vorgesehen.

Das Regenwasser ist in die gemeindeeigene Leitung nördlich der Zschocherschen Straße abzuleiten.

5.2.4. Oberflächenentwässerung

Die Abführung des Oberflächenwassers soll über Versickerung erfolgen. Nach Vorlage des Baugrundgutachtens werden dann die erforderlichen Abstimmungen geführt.

Die Vorklärung des Schmutzwassers erfolgt für die Parkplätze über Ölabscheider.

5.2.5. Gasversorgung

In der Zschocherschen Straße befindet sich eine stillgelegte Gas-hochdruckleitung, die bei allen Baumaßnahmen wie eine in Betrieb befindliche Leitung zu behandeln ist.

5.2.6. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine Einspeisung vom bestehenden Umspannwerk südlich des Lausener Wegs aus. Eine Aussage der WESAG liegt noch nicht vor.

5.2.7. Wärmeversorgung

An die vorhandene FW-Leitung DN 700 kann angeschlossen werden.

Die Umformerstation ist im Gebäude unterzubringen. Die technischen Anschlußbedingungen werden in der Stellungnahme der WESAG festgelegt.

5.3. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Diagnostikzentrums/Ärztehaus mit Läden und dem Einkaufsmarkt besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Verbesserung der Infrastruktur, der medizinischen Betreuung und der Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für die Bürger.

Nach dem derzeitigen Planungsstand und den Finanzierungsgrundlagen ist die Realisierung des Bauvorhabens gesichert.

Der Neubau ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Vorschriften und Richtlinien bezüglich der ökologischen und sonstigen Umweltverträglichkeit werden eingehalten.

In keinem Fall werden öffentliche oder andere private Belange negativ beeinträchtigt.