

Text (Teil B)

Erläuterungsbericht
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Neubau von 90 Wohnungen in Lützschena, Auenweg, Flurstück 46/1

Bauherr/
Grundstückseigentümer: Dahlbusch
Projektentwicklungsgesellschaft
Lützschena mbH
Grüner Weg
45884 Gelsenkirchen
Tel.: 02 09/1 20 04-0

Planung: Architekten BDA
Dipl.-Ing. E.O. Glasmeier
Dipl.-Ing. E. Drengwitz
Cranger Straße 112
45894 Gelsenkirchen
Tel.: 02 09/59 29 76

E-71

1. Allgemeines

Im Freistaat Sachsen und insbesondere im Raum Leipzig besteht eine erhebliche Nachfrage nach neuem Wohnraum. Die Stadt Leipzig mit ihrem beschränkten Flächenangebot, den oftmals problematischen Eigentumsfragen sowie den im Citybereich zwangsläufig höheren Preisen wird diesen Bedarf an Wohnraum in absehbarer Zeit nicht allein decken können.

Die Gemeinde Lützschena bietet sich für diese Aufgabe im besonderen Maße an:

Lützschena liegt nur 7 km vom Stadtzentrum Leipzig entfernt und ist durch die B 6, durch die Straßenbahn und die S-Bahn in wenigen Minuten von der City erreichbar. Die Autobahnen A 14 und A 9 sind nur 6 bis 8 km entfernt.

Die Gewerbegebiete Stahmeln (Druckzentrum), Lützschena, Schkeuditz, der Flughafen und das geplante Güterverteilungszentrum machen für die dort Beschäftigten Lützschena zu einem hochinteressanten Wohnstandort. Dies umso mehr, als daß alle notwendigen infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen vorhanden bzw. in Planung sind.

Hinzu kommt die besonders reizvolle Lage der Gemeinde Lützschena am Landschaftsschutzgebiet der Elster-Aue.

Diese Standortvorteile treffen auf das Baugrundstück in besonderem Maße zu. Das Flurstück 46/1 mit einer Größe von ca. 15.160,-- qm liegt unmittelbar zwischen der Halleschen Straße (B 6) und der Straße "Am Brunnen", die direkt an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt. Westlich und östlich an das voll durch öffentliche Straßen erschlossene Grundstück schließt die Wohnbebauung des gewachsenen Ortskerns an.

Die zu bebauende Fläche liegt größtenteils brach bzw. wird als "Grabeland" genutzt und ist bis auf einige Schuppen unbebaut. Auf dem Teil des Grundstückes, der an den Quasnitzer Weg grenzt, steht ein zweigeschossiges Achtfamilienhaus, welches erhalten und im Zuge der Neubaumaßnahme modernisiert wird.

Zwischen der Gemeinde Lützschena und der Dahlbusch Projektentwicklungsgesellschaft mbH wurde vereinbart, die planungsrecht-

lichen Voraussetzungen für die Bebauung dieses Grundstückes durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu schaffen. Ziel ist es dabei, durch eine möglichst schnelle Projektrealisierung der Nachfrage nach diesem Wohnstandort, die sich insbesondere durch 300 Anfragen aus der lokalen Bevölkerung Lützschenas bestätigt, Rechnung zu tragen und einen Beitrag zum Wohnungsbau zu realistischen Preisen zu leisten.

2. Erläuterungen zum Vorhaben

Das Planungskonzept sieht 2 Wohnhöfe vor, die im Innenbereich frei sind von Fahrverkehr, und die von den Außenseiten her zu den in den Sockelgeschossen der Häuser eingerichteten Garagen angefahren werden.

Die zwei ruhigen Innenbereiche dienen der Kommunikation, dem Spielen und der Erschließung der jeweils 3 Häuser mit 42 WE = insgesamt 84 WE (zum Teil unterschiedlicher Größe).

Mit dem Durchbau der Wohnräume wird gewährleistet, daß sie in jedem Fall Kontakte zum Innenbereich haben, und zwar unabhängig von der Himmelsrichtung. Ähnliches gilt für die Schlafräume, die wegen der gleichen Größe wahlweise den Eltern oder den Kindern zugeteilt werden können.

Alle Wohnräume erhalten Wintergärten oder französische Fenster (Fenstertüren mit vorgehängten Brüstungsgittern).

Für die Wohnungen stehen in den Häusern 67 Garagen mit direktem Zugang zu den Treppenhäusern zur Verfügung.

Nach Süden werden die Garagenzufahrten durch begrünte Terrasenebenen überdeckt.

Im Südteil des Geländes ist in Richtung Elster-Aue zusätzlich eine kleine Reihenhauseinheit vorgesehen (6 Einheiten, 2 davon mit Einlieger).

Alle Wohngebäude sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß geplant. Die Dachneigung beträgt maximal 45°, Drennpel werden nicht höher als 1,00 m.

Die Architektur der Häuser wird bestimmt durch helle Putzflächen mit weißen Fensterelementen, rote Ziegeldächer und differenziert aufeinander abgestimmte Farben für Details wie Hauseingangstüren, Regenrinnen und Rohre und Brüstungselemente. In der Flächengestaltung wechseln gereimte Fensteröffnungen mit den durchgehenden senkrechten Fensterbändern der Wohnraumbereiche.

Die Erschließung des Geländes erfolgt hauptsächlich vom Quasnitzer Weg aus durch eine relativ kleine Spange. Von dieser aus gehen Fahrverästelungen in die Garagenbereiche der Mietwohnhäuser und an die Reihenhauszeile. Der parallel zum Quasnitzer Weg verlaufende Teil der Spange stellt in Nord=Süd=Richtung eine optische und fußläufige Verbindung zum Erholungsgebiet Elster-Aue dar. Das nördliche Ende dieses Weges signalisiert eine vorhandene und zu schützende Kiefer, den südlichen Teil eine Eiche.

Eine zusätzliche Erschließung vom Auenweg aus erschließt die Garagenzufahrten der westlichen Gebäude und fußläufig durch jeweils einen Tordurchgang die Innenhöfe.

Ein weiterer durchgehender kleiner Fußpfad verknüpft die Wohnbereiche in Nord=Süd=Richtung mit dem Kinderspielplatz, den Gärten der Einfamilienhäuser und dem Naherholungsgebiet.

Die Erschließungsspange wird in Betonverbundpflaster hergestellt; die Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke vorgesehen, die Bereiche der Garagenvorplätze erhalten in den nördlichen Teilen einen Belag aus Rasen-Ziegeln.

Die Grünbereiche sind bis auf die Einfamilienhausbebauung nicht begrenzt.

Die Neupflanzungen werden dem Charakter der Elster-Aue angepaßt.

Im Grünbereich sind zusätzliche Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen.

Die Ausnutzung des Grundstückes ist vertraglich begrenzt auf 6.500,00 qm Wohnfläche und liegt mit Zahlen von ca. 0,23 für die Grundfläche und ca. 0,64 für die Geschoßfläche weit unter den im Plan (wegen möglicher Parzellierungen) festgesetzten Höchstwerten von 0,40 und 0,80. Die Zahl der Wohnungen beträgt 90. Einstellplätze sind im Verhältnis 1:1,5 nachgewiesen.

3. Erschließung

Die Erschließung ist durch die vorhandenen, direkt an das Grundstück angrenzenden Straßen gesichert.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger sind im Vorfeld über die geplanten Maßnahmen informiert worden. Erste Stellungnahmen liegen vor:

Gas:

Nach Angaben der Gasversorgung Leipzig GmbH ist eine Versorgung der Wohnanlage zu Heizzwecken nach der Erdgasumstellung, die 1993/94 erfolgen wird, netztechnisch möglich.

Strom:

Bei der WESAG bestehen ebenfalls keine Bedenken gegen die Stromversorgung.

Wasser:

Nach Angaben der WAB-Leipzig GmbH ist im Quasnitzer Weg die Auswechslung der bestehenden Leitung DN 80 in DN 100 geplant. Ausgehend von dieser Leitung muß ein Ringschluß auf den Auenweg hergestellt werden, der ggf. im Rahmen der inneren Erschließung über das Baugrundstück geführt werden kann.

Schmutzwasser:

Nach Angaben der WAB-Leipzig GmbH soll das Bauvorhaben an den Sammler im Quasnitzer Weg oder Am Brunnen zur bestehenden Kläranlage angeschlossen werden. Es ist geplant, die Schmutzwässer von Lützschena in einer Pumpstation zu fassen und über die Druckleitung Schkeuditz/ABA Rosental in die Kläranlage Rosental zu leiten (Fertigstellung 1993/94).

Regenwasser:

Die von der WAB-Leipzig GmbH vorgeschlagene Versickerung des Oberflächenwassers im Gelände ist nach dem vorliegenden Bodengutachten nicht möglich. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird daher von einer Einleitung des Regenwassers in die Weiße Elster über einen gesonderten Kanal ausgegangen.

5. Realisierung

Im Hinblick auf die hohe Nachfrage streben der Bauherr und die Gemeinde den Baubeginn vor Jahresende 1993 und die Fertigstellung der Wohnanlage bis Ende 1994/Anfang 1995 an.

Die gesamten Investitionskosten werden ca. 20 Mio DM betragen.

Im Finanzierungsrahmen sind keine Zuschüsse von öffentlichen oder staatlichen Stellen vorgesehen.