

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN DES WOHNUNGSBAUGEBIETES "AN DER FASANERIE"
DER GEMEINDE PLAUßIG

1. Planungsgrundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan sind mit den, seit dem 03. 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 das Ziel gefaßt, besonders dringende Investitionen im Wohn- und Gewerbebau schnell zu realisieren.

Abgeleitet aus dem Bedarf an Wohnraum und im Einklang mit der Ortsgestaltungskonzeption der Gemeinde Plaußig, schrieb die Gemeindeverwaltung am 24.07.91 eine Bebauungsstudie für den Abschnitt 1 des Baugeländes aus.

Diese Maßnahme steht mit der von der Projektgruppe unter Leitung des Regierungspräsidiums Leipzig, Referat 66 erarbeiteten Raumnutzungskonzeption in Einklang. In diesem Flächennutzungskonzept wurde das zu beplanende Gebiet als "Entwicklungsfläche Siedlung" ausgewiesen.

Mit den Ratsbeschlüssen 58/91 und 62/91 der Gemeinde Plaußig wurde der Verkauf des Grundstückes Flur-Nr. 50/5 an den Bauträger "Leipziger Fertigbau GmbH" beschlossen und mit Beschluß 59/91 die Beplanung des Vorhabengebietes an die "Leipziger Planungsgruppe 90" vergeben.

Am 6.11.1991 beschloß die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Plaußig, entsprechend Verfahrensbestimmungen, einen Vorhaben- und Erschließungsplan als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Ansiedlung aufzustellen. Davon wurde das Regierungspräsidium Leipzig mit Schreiben der Gemeinde Plaußig vom 08.11. 91 in Kenntnis gesetzt und um eine Stellungnahme zum Vorhaben gebeten.

Alle unter Punkt 1 genannten Beschlüsse und Anschreiben sind als Anlage 1 dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt.

Die speziell für das gesamte Vorhabengebiet zutreffenden Planungsgrundlagen ergeben sich aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Ortsgestaltungskonzeption der Gemeinde.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Wunsch der Gemeindevertretung sollen zum Erhalt der dörflichen Strukturen die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen möglichst nicht ausgeschöpft werden.

2. Planungsgebiet

Die als Vorhabengebiet geplante Fläche liegt etwa 0,7 km westlich des Ortskerns der Gemeinde Plaußig an der Theklaer Straße, in Verbindung zur Rudolph-Breitscheid-Straße.

Das durch die Treuhand verwaltete Grundstück (Flur-Nr. 50/5, ehem. 50/3) soll an den Vorhabenträger verkauft werden. Dessen Kaufangebot liegt vor, und es wurde eine Bauverpflichtung an die Gemeinde abgegeben.

Das Bauland ist unerschlossen und hat eine Gesamtfläche von ca. 25.200 qm. Im angrenzenden Bereich an der Theklaer Straße ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Die verkehrstechnische Erschließung soll durch den jetzt an der Theklaer Straße angebundenen Wirtschaftsweg erfolgen, der entsprechend den Erfordernissen ausgebaut wird.

3. Planungsziele

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

Die vorgesehene Bauaufgabe umfaßt die Errichtung von 24 Einfamilien- und 28 Reihenhäusern.

Es wird insgesamt von einer lockeren Bebauung mit optimaler Gebäudezahl ausgegangen. Deshalb wurde auch die Kombination von Einfamilien- und Reihenhäusern gewählt. Dies soll eine flexible Vergabe an Käufer mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten offen halten.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plaußig wurde diese Fläche als allgemeines Wohngebiet, entsprechend § 4 BauNVO, ausgewiesen. In Anbetracht dieser Festlegung und unter Berücksichtigung der dem Planungsbüro übergebenen Ortsgestaltungskonzeption, wurde durch den Architekten eine unter den zulässigen Werten liegende Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,3 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von = 0,6 für das gesamte Vorhabengebiet geplant. Damit soll insbesondere dem Erhalt der dörflichen Strukturen des Ortes Rechnung getragen werden. Der Bau von Läden und Büros in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.

Die Einfamilienhäuser werden in ca. drei Grundtypen erstellt, wobei die späteren Eigentümer die Möglichkeit erhalten, individuelle Vorstellungen im Rahmen der Beibehaltung der architektonischen Zielstellung einzubringen. Prinzipiell sind eingeschossige unterkellerte Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen. Die Wohnfläche dieser Häuser beträgt ca. 130 qm. Dazu kommt für jedes Haus eine angebaute Garage. Die Grundstücksgröße dieser Grundstücke beträgt im Durchschnitt 400 qm.

Auch die Reihenhäuser werden in ca. drei Grundtypen erstellt. Hier ist an eine zweigeschossige unterkellerte Bebauung mit der Möglichkeit des Ausbaus eines Dachgeschosses gedacht. Die Wohnfläche der Reihenhäuser beträgt je nach Ausbau des Dachgeschosses 125 bis 165 qm. Für jedes Reihenhaus wird eine Garage vorgesehen, die jedoch nicht in jedem Fall direkt am Haus sein kann. Alternativ kann die Möglichkeit einer Tiefgarage im Haus geboten werden. Die Grundstücke für die Reihenhäuser haben im Durchschnitt eine Größe von 200 qm.

Neben den Garagen der Eigentümer werden Stellplätze für Besucher sowie ein Kinderspielplatz vorgesehen. Im Bebauungsgebiet selbst ist eine ohne Zwangsführung verkehrsberuhigte Zone vorgesehen.

Die Baukonstruktion der Außen- und Innenwände 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 geplant. Die Eindeckung soll mit Betondachsteinen erfolgen.

Die Leipziger Fertigbau GmbH hat sich in ihrem Angebot vom 30.09.91 verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Realisierung des Gesamtvorhabens zu beginnen. Für das geplante Investitionsvolumen von ca. 18 Mio. DM ist eine Gesamtbauzeit von 36 Monaten zugesichert.

Es wurde vorgeschlagen, das Gebiet in Bauabschnitten zu realisieren, wobei ein gleitender Übergang innerhalb der einzelnen Bauabschnitte gewährleistet sein muß. Die konkreten Modalitäten, insbesondere die Übernahme der Erschließungskosten durch den Investor, sollen in einem zwischen der Gemeinde Plaußig und dem Investor abzuschließenden Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden.

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 entsprechendem Anschreiben um Stellungnahme gebeten und zusätzlich persönliche Absprachen durch die mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragten Planungsbüros geführt.

Die vorliegenden Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung der Unterlagen berücksichtigt.

Generell gibt es nach jetzigen Erkenntnissen keine der Genehmigung entgegenstehenden Gründe.

In der Anlage 2 sind alle angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die zu diesem Vorhaben um Stellungnahme gebeten wurden, aufgeführt.

Die einzubeziehenden Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Landratsamt Leipzig, Bauplanungsamt, festgelegt.

Das Regierungspräsidium Leipzig wurde durch die Gemeinde Plaußig, entsprechend Verfahrensvorschrift durch das Schreiben vom 08.11.91 von der Planungsabsicht informiert und um Stellungnahme gebeten.

4.2 Beteiligung der betroffenen Bürger

Parallel zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange, wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Absicherung der Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 03.02.92 bis zum 28.02.92 öffentlich ausgelegt. Die Auslage wurde ortsüblich durch Aushänge eine Woche zuvor mit den vorgeschriebenen Hinweisen in der Gemeinde angekündigt.

Eine Kopie des Aushanges liegt der Anlage 2 bei.

Alle eingehenden Meinungen, Bedenken und Anregungen wurden protokolliert und analog den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Abwägung durch die Gemeindevertretersitzung berücksichtigt.

4.3 Erschließung des Vorhabenbebiotes

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

Die Erschließung des Gebietes ist ohne Probleme möglich. Voraussetzung ist, daß durch den Vorhabenträger die entsprechenden Vertragsabschlüsse mit den Versorgungsunternehmen abgeschlossen werden.

4.3.1 Vermessung

Das zur Verfügung gestellte Kartenmaterial entspricht nicht den heutigen Verhältnissen. Vor Beginn der Arbeiten ist das ehemalige Grundstück 50/3 zu vermessen und zu teilen. Für das entstehende Grundstück 50/5, sind die Grenzen festzulegen und rechtlich festzuhalten. Die vorliegenden Pläne sind für die Projektierungsphase ausreichend.

4.3.2 Grundwasser

Ein Baugrundgutachten ist für die Planung des Vorhabens unumgänglich, da sich das Baugebäude im Parthenauengebiet befindet. Die Kenntnis des Grundwasserstandes ist auch für die Ableitung des Regenwassers bedeutend.

Das Baugebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

4.3.3 Trinkwasser/Abwasser/Regenwasser

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser ist nach Auftragserteilung an den Vorhabenträger abgesichert. Sie erfolgt über einen Ringschluß DN 100 zwischen Theklaer- und R.-Breitscheid-Straße.

Die Entsorgung des Baugeländes erfolgt generell im Trennsystem.

Die Schmutzwasserentsorgung wird je nach Leistungsstand der WAB Leipzig GmbH noch über das KW-Taucha realisiert oder nach Errichtung der Abwasserspange gleich an dieses System angeschlossen. Der Anschluß ist durch den Vorhabenträger zu beantragen.

Nach Ansicht der WAB-Leipzig GmbH sollte das Niederschlagswasser dort verbleiben wo es anfällt. Die Möglichkeiten der Versickerung im Baugelände sind zu prüfen, erst danach ist die Möglichkeit der Nutzung eines möglichst offenen Vorfluters in Erwägung zu ziehen.

4.3.4 Energieversorgung

Auf Grund der Bedarfsmenge wird die Notwendigkeit festgestellt, an geeigneter Stelle eine Trafostation für das Wohngebiet zu errichten. Diese ist durch den Architekten in das Gesamtbild einzuordnen (ca. 2,00 x 3,00 m).

Nach Auftragserteilung durch den Vorhabenträger wird ein Kostenvoranschlag mit dem entsprechenden Baukostenzuschuß übergeben.

4.3.5 Telekom

Für jedes Wohnhaus wurde eine Anschlußmöglichkeit beantragt. Durch die Telekom werden jedoch weitere Kapazitäten bereitgestellt, um evtl. Fax-Anschlüsse etc. nachzurüsten.

4.3.6 Gas

Die Gasversorgungs GmbH Leipzig ist an der Erschließung des Geländes interessiert. Eine Versorgung kann allerdings zunächst nur mit Stadtgas erfolgen. Die Netzumstellung soll aber bis spätestens 1995 auf Erdgas erfolgen.