

Bau-Service Niklas
Schmorditz 10 b

04685 Nerchau

Tel. 034382/ 42452

Fax 034382/ 42451

Stadt Grimma
Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnsiedlung WINZERWEG"

BEGRÜNDUNG

(Stand 28.06.1999)

I. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Standort Winzerweg ist ein, nach der Wende seitens der Stadtverwaltung Grimma befristeter Einzelhandelsfläche für Möbel entstanden. Zu dieser Zeit waren die jetzigen Gewerbegebiete noch nicht vorhanden.

Durch den Neubau und Umzug der Firma ist der Winzerweg wieder für Wohnbebauung in der Stadt Grimma vorhanden. Zur Sicherung der Arbeitsplätze im neuen Gewerbebestandort, ist es notwendig das alte Firmengelände schnell privaten Käufern zugänglich zu machen. Somit wird im Sinne des Flächennutzungsplanes das Gelände als Wohngebiet wieder hergestellt. So gesehen besteht ein öffentliches Interesse das vorhandene, landschaftlich schöne Gelände, zu erschließen.

Die Firma "panda möbel Grimma GmbH" ist interessiert die Erschließung und den Verkauf der, neu entstandenen, Grundstücke schnellstmöglich zu beginnen.

Darüber hinaus ist die Nachfrage für eine ruhig Wohnlage und gute Anbindung zur Autobahn und zum Stadtkern gegeben.

II. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Geltungsbereich wird im Lageplan gekennzeichnet. Er umfaßt die Flurstücke 1028/ 3 und 1028/ 4, mit einer Gesamtfläche von 18.144 m².

III. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Der jetzige gültige Flächennutzungsplan weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

- 1.) Das ehemalige "Berghotel" (Winzerweg 10) wird nach der Rekonstruktion und Umgestaltung in seine Ursprünglich geplante Tanzschule umgewandelt.
Der Grundstückseigentümer und Betreiber der Tanzschule hat auf seinem Grundstück 15 Gästestellflächen zu gewährleisten, um die Anlieger und neuen Anwohner nicht zu belästigen.
- 2.) Die verbleibende Fläche ist für 11 Einzelgrundstücke der Wohnbebauung zgedacht. Dabei hat jedes Grundstück eine ausreichende Zufahrt, welche von den bestehenden Bäumen begrenzt wird. Der bestehende Wendekreis wird auf einen Durchmesser von 14m gebracht und ist vor der neuen Tanzschule.

IV. Natürliche Grundlagen, Flächennutzung und Bodenbelastung

Das Gebiet wurde teilweise als Einzelhandelsfläche genutzt. Die nördliche Grenze des Geländes wurde als Waldstreifen am Hang belassen. Der östliche und südliche Teil ist durch Hänge gekennzeichnet, welche im Osten teilweise mit Büschen versehen sind und im Süden die Straße mit Abschließenden Linden begrenzt. Im Südwesten ist unbenutztes Grasland, welches sich bis an den Westzipfel des Geländes anfügt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Bäume und die bestehenden Grünflächen gekennzeichnet.

V. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Wie eingehend erwähnt, entsteht der Vorhaben- und Erschließungsplan durch die begrenzte Nutzung des Geländes, da jetzt Gewerbegebiete in Grimma vorhanden sind. Um der umliegenden Gegend zu entsprechen, werden die Grundstücke in ihren Größen, Formen und Bebaubarkeit angepaßt. Der grüne "Gürtel" bleibt bestehen.

Die Verkehrsführung im Gebiet wird von der Wurzener Straße Verkehrsberuhigt ausgelegt, dabei ist die Straßenbreite auf 5,50m angedacht.

Im Winzerweg werden neue Trinkwasser-, Abwasser-, Gas-, Elt- sowie Telefonleitungen in der Straße verlegt. Die Dimensionen und Ausführung werden nach den Bestimmungen der Medienträger ausgeführt.

Das Oberflächenwasser der Straße wird in die bestehende Abwasserleitung angebunden.

Das Dachflächenwasser, der Gebäude und Nebengebäude (z.B. Garage), wird auf dem Grundstück belassen. Hierfür ist die Errichtung einer Zisterne (nach Berechnung der Dachfläche) mit Überlauf bei großflächiger Versickerung vorgesehen.

Das Gebiet wird in zwei Teile untergliedert.

1. Als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird die neue Tanzschule eingebunden, dadurch ist eine Aufwertung und Belebung des Wohngebietes möglich.
(Nach Vorkehrungen des Schallschutzes)
2. Die weiteren 11 Grundstücke als Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung mit Gebäudestellung und ausgewiesenen Bauflächen ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Die max. Gebäudetiefe der freistehenden Giebel ist auf 10,50m begrenzt. Für die Einfügung in die umliegende Bebauung wird die Dachneigung von 38° bis 48° begrenzt. Die Nebengebäude (z.B. Garage) haben eine Mindestneigung von 20°.

VI. Nutzungsverträglichkeit

Die funktionsfähigkeit angrenzender Wohngebäude bleibt unberührt.

Der grüne Waldstreifen im nördlichen Bereich, und die Linden entlang des Winzerweg bleiben erhalten.

VII. Abwägung der Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

VIII. Bodenordnung

Der Bodenverkehr läuft über die Stadt, bzw. den Erschließungsträger.

IX. Flächenbilanz (ca.- Werte)

Gesamtfläche des Geltungsbereiches 18.144,00m²

davon:

Wohnbaufläche 10.878,00m²

Grünfläche 5.364,00m²

Straße 1.902,00m²

X. Nutzungsbilanz (ca.- Werte)

Einzelhausplätze 11 Stck. ca. 14 WE

Mehrgeschossiges Gebäude
(Bestand) 1 Stck. ca. 1 WE

XI. Erschließungskosten (geschätzt)

Gesamtkosten: 466.275,00 DM

aufgestellt: Nerchau, 30.06.1999