

V o r h a b e n - u n d E r s c h l i e ß u n g s p l a n

Wohnhof am Dorfplatz Großmiltitz in 04205 Miltitz,
Landkreis Leipzig

Bauherr:

W. Heiermann GmbH & Co. Grundstücksentwicklungs-KG
Talhofstraße 32 a
82205 Gilching

Planbearbeitung:

Dr. Paatz und Partner
Ingenieurbüro für Stadtplanung
und Stadterneuerung GmbH
Heidelberger Straße 18
04209 Leipzig

Tel. 0 341/4 11 01 13
Fax 0 341/4 11 31 59

Architektur- und
Bauingenieurgesellschaft mbH
- arba -
Gregor-Fuchs-Straße 47
04318 Leipzig

Tel. 0 341/6 88 03 79
Fax 0 341/6 88 04 95

E - 114

1. Vorbemerkungen

1.1. Zielstellung

Für ein ca. 1,0 ha großes Gebiet - unmittelbar nordwestlich am Dorfplatz im Gemeindeteil Großmiltitz angrenzend - ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, der die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gemeindebereiches in Übereinstimmung mit den Zielen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes bilden soll.

Die Lage am Dorfplatz und die westlich benachbarte Zschampertaue sowie die kurzen Anbindungen an die Dorfstraße und Burghausener Straße prädestinieren das Plangebiet zur Ansiedlung von ortsverträglichen Wohnbauten. Die derzeit mit Bauerngehöften bebaute Fläche soll durch eine optimale verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung und durch die Festlegung städtebaulicher Prämissen in einen Wohnhof mit architektonischer Vielfalt gewandelt werden.

Dabei dominiert eine Hofbebauung, deren Baustil an die vorhandene dörfliche Bauweise anknüpft. So herrschen Satteldächer mit Dachgaupen vor. Die gewählte hofartige Baustruktur wird durch Torhäuser unterbrochen, die als bestimmendes Element eine dem Scheunentor nachempfundene Fenstergestaltung aufweisen und in denen die Eingangszonen sowie Treppenhäuser integriert sind.

Mit dieser Bauweise wird auf die bestehende bauliche Situation im Ortsteil Großmiltitz Rücksicht genommen, die größtenteils durch geschlossene Bauerngehöfte gekennzeichnet ist.

1.2. Begründung des Planverfahrens

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist ein solcher konzeptioneller Planungsstand erreicht worden, daß vorzeitige Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt werden können, die den Zielen und Zwecken der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und den Arten der Bodennutzung der Gemeinde nicht entgegenstehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum machen es unverzüglich erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des vorgesehenen Wohnbaustandortes herzustellen. Ebenso ist die Realisierung der notwendigen Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorzubereiten und zu sichern und ihre Ausführung durch einen Dritten gemäß § 124 Abs. 1 BauGB vertraglich zu ermöglichen.

Damit wird die Voraussetzung der Zulässigkeit von Bauvorhaben eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß den §§ 30 und 33 BauGB in Verbindung mit dem seit 1. Mai 1993 rechtskräftigen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz geschaffen. Hierbei sind aber auch die Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

In Kenntnis dieser Sachlage hat die Gemeindevertretung von Miltitz am 31.03.1993 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Wohnhof am Dorfplatz im Ortsteil

Großmiltitz beschlossen. In der Zeit vom 14. Juni 1993 bis zum 14. Juli 1993 lag der Planentwurf öffentlich aus. Die Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden und der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig. Als Ergebnis des Abwägungsverfahrens wurde festgestellt, daß infolge der eingegangenen Hinweise und Bedenken eine Überarbeitung erforderlich wird. Die wesentlichsten Änderungen sind die

- Beseitigung der beiden Innenhofgebäude,
- Reduzierung der Wohnungseinheiten (WE) von 88 WE auf 79 WE,
- Verminderung der Vollgeschoßanzahl von vier auf drei,
- Reduzierung der Firsthöhe der Bauhaupthkörper von bisher 12,00 m auf 10,68 m,
- Eliminierung der Tiefgaragenanlage,
- Verminderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,5.

Da mit diesen Veränderungen die Grundzüge der ersten Planfassung berührt sind, ist eine erneute Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

2. Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Großmiltitz der Gemeinde Miltitz. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet die Flurstücke 33a, 34, 45/1 und 47. Die Fläche des dörflichen Plangebietes umfaßt rd. 1,0 ha. Auf etwa der Hälfte des Geländes stehen zum Teil auffällige und früher landwirtschaftlich genutzte Hofgebäude.

Hierbei ragt besonders die auf dem Flurstück 34 vorhandene charakteristische Hofbebauung in geschlossener Form heraus. Während die Baulichkeiten zum Dorfplatz orientiert sind, erstrecken sich in westlicher Richtung bis zum Zschampert hin die ehemaligen Hausgärten. Gegenwärtig sind sie größten Teils ungenutzt.

Topographisch ist das Gelände im wesentlichen ebenflächig mit einem leichten Gefälle zum Zschampert hin. Die durchschnittliche Höhenlage des vorhandenen Zustandes bewegt sich bei etwa 116 m über NN.

Wegen Altlasten bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet ist auch nicht als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für nicht erforderlich gehalten. Das Auffinden einzelner Munitionskörper ist aber bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen.

Deshalb ist bei jeglichen Munitionsfunden der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen in Dresden, Telefon 0351 5670001 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Als Besonderheit ist zu verzeichnen, daß das Plangebiet zur archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des Zschampert-einzuges mit hoher archäologischer Funddichte und zum histo-rischen Ortskern Großmiltitz als mittelalterliche Besied-lungseinheit und geschlossene archäologische Denkmalszone gehört.

Die daraus resultierenden Bedingungen wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan textlich festgesetzt.

2.2. Bauliche Nutzung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Dorfgebiet ausgewiesen. Deshalb wird im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgesetzt:

- Bauweise: abweichend
- maximale Zahl der Vollgeschosse: 3
- Grundflächenzahl GRZ: 0,5
- Geschoßflächenzahl GFZ: 1,2.

Zur Berücksichtigung des dörflichen Charakters von Großmil-titz wurden für die geplanten Baukörper Obergrenzen für die First- und Traufhöhen festgesetzt. Mit der festgesetzten Firsthöhe der Bauhaupthkörper von 10,68 m wird die Anpassung an die Firsthöhe des am Dorfplatz bestehenden Bezugsgebäudes erreicht, die 10,66 m beträgt.

Nur die markanten Tor- und Eckhäuser überschreiten diese Firsthöhe um höchstens 1,20 m. Mit diesen Restriktionen wird die vorhandene städtebauliche Situation in Großmiltitz beach-tet. Hierunter fällt auch die festgesetzte Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Bei Anwendung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorge-schlagenen Baukörpergestaltung und Ausnutzung der festgesetz-ten Höchstzahl der Vollgeschosse einschließlich der Verwen-dung des Dachraumes zu Wohnzwecken werden 79 Wohnungen ge-schaffen.

Die Erfordernisse des Immissionsschutzes wurden beachtet und werden ggf. im Rahmen der Bauantragsprüfung baugenehmigungs-rechtlich festgesetzt und/oder zur Auflage gemacht.

2.3. Verkehr

Das Plangebiet wird im Osten über den Dorfplatz an das kommu-nale Straßennetz angeschlossen. In südlicher Richtung ist über die Dorf- bzw. Burghausener Straße und die Schulstraße nach ca. 800 Metern die Bundesstraße B 87 und die Stadtgrenze von Leipzig (Grünau) zu erreichen.

Nach Osten gelangt von hier über die Lützner Straße ins Leip-ziger Stadtzentrum.

Dem ruhenden Verkehr wird durch die Anordnung von 83 Stell-plätzen Sorge getragen.

Durch die Straßenbahnlinien 3, 5 und 15 der Leipziger Ver-kehrsbetriebe (LVB), deren Endstelle sich auf Miltitzer Ter-ritorium befindet und nur rd. 300 m vom künftigen Wohnhof entfernt ist, besteht ein sehr günstiger Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr.

Außerdem liegt die Gemeinde Miltitz an der Eisenbahnlinie Leipzig-Weißenfels-Erfurt und besitzt einen eigenen Bahnhof. Die Entfernung zum Wohnhof beträgt etwa 800 m. Durch die aller zwei Stunden verkehrenden Nahverkehrszüge ist ein Erreichen des S-Bahnnetzes von Leipzig einschließlich des Hauptbahnhofes dieser Stadt möglich.

2.4. Umweltverträglichkeit

Derzeit ist das Plangebiet etwa zur Hälfte mit baulichen Anlagen bebaut. Die restliche Freifläche besteht aus genutzten und verwilderten Hausgärten (ca. zwei Drittel) sowie mit Bauschutt aufgefülltem Gelände. Sie weist kaum naturnahe Elemente auf und hat einen für Auen untypischen Bewuchs.

Infolge der gärtnerischen Nutzung ist z.T. eine hohe Nährstoffanreicherung gegeben, was durch üppige Ruderalpflanzen angezeigt wird. Schutzwürdige Biotope oder Einzelschöpfungen der Natur sind im Planungsraum nicht vorhanden. Hiermit wird deutlich, daß der mit der Errichtung des Wohnhofes verbundene Eingriff in die Natur und Landschaft nur geringe negative Aspekte aufweist.

So erweitert sich die neu versiegelte Fläche gegenüber der bisherigen nicht. Dennoch wurde ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Gestaltungskonzeption festgesetzter Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Damit werden u.a. die bisher als Gärten genutzten Bachauenbereiche wesentlich aufgewertet.

Als weitere Bereicherung für den Klima- und Wasserhaushalt ist auch das vorgesehene Regenrückhaltebecken und die geplante Renaturierung des Zschampert innerhalb des Wohnhofbereiches einschließlich einer Reliefveränderung zu sehen. Der geringste Abstand der neuen Bebauung zu diesem Bach beträgt etwa 30 m.

Die diesbezügliche Entfernung der jetzigen Bebauung liegt bei rd. 20 m. Somit wird auch hier der ökologischen Bedeutung der Zschampertaue Rechnung getragen.

2.5. Bodenschutz

Wie oben dargelegt besteht durch die ehemals überwiegend bäuerliche Nutzung weder eine schutzwürdige Vegetation - noch ist von einer Artenvielfalt der vorhandenen Flora und Fauna auszugehen.

Die Grundstücksfläche darf maximal mit 50 % versiegelt werden (Grundflächenzahl GRZ = 0,5). Zur weiteren Verminderung der Versiegelung dürfen die Aufstandsflächen der PKW-Abstellmöglichkeiten nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten oder ÖkOPflaster mit Rasenfugen.

Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen.

Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind

beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind den zuständigen Behörden zu melden. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen.

3. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasser:

Der maximale Trinkwasserbedarf (ohne Löschwasserbedarf) beträgt etwa 1,5 l/s und wird über eine neue Leitung DN 150 gedeckt, die von der Triftstraße bis zum Wohnhof herangeführt wird. Der Querschnitt dieser Leitung reicht auch für den erforderlichen Löschwasserbedarf von 96 m³/h.

- Schmutzwasser:

Der Schmutzwasseranfall von rd. 5,3 m³/h wird über die neu geschaffene Abwasserpumpstation auf dem Dorfplatz in das Mischwasserkanalnetz der Gemeinde eingeleitet. Dazu stehen für den Wohnhof drei neue Anschlußschächte zur Verfügung, die im Zusammenhang mit der im Frühjahr 1993 entstandenen Entwässerungsanlage in Großmiltitz gebaut worden sind.

- Oberflächenwasser:

Der insbesondere von den Dachflächen abzuleitende Regenwasseranfall von rd. 50 l/s wird einem vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken mit ca. 100 m³ Inhalt zugeführt, dessen Gestaltung sich nach dem Grünordnungsplan zu richten hat. Da die Einleitungsmenge der Gemeinde Miltitz für unbelastete Oberflächenwässer in den Zschampert entsprechend der Stellungnahme der Wasserwirtschaftsdirektion Obere Elbe-Neiße (jetzt Staatliches Umweltfachamt Leipzig) zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 18.09.1991 auf maximal 400 l/s festgelegt ist, wird der Überlauf in den Zschampert auf 5 l/s begrenzt.

- Elektroenergie:

Der erforderliche Anschlußwert für die elektroenergetische Versorgung des Wohnhofes beträgt maximal 200 kVA (300 A). Er wird aus dem vorhandenen und relativ neuen Freileitungsnetz im Gemeindeteil Großmiltitz bereitgestellt. Dafür stehen dem Plangebiet derzeit bereits zwei Anschlüsse zur Verfügung, die vom Leitungsquerschnitt her und von der Verlegungsart (Erdkabel) im Rahmen der Versorgung durch die Westsächsische Energieversorgung AG (WESAG) entsprechend den Anforderungen neu gestaltet werden.

- Wärmebedarf:

Der Gesamtwärmebedarf für den Wohnhof beträgt etwa 1.250 kW. Für dessen Deckung ist Erdgas eine umweltfreundliche Alternative. Zwischen der Gemeinde Miltitz und dem örtlichen Gasversorgungsunternehmen, der Gasversorgung Leipzig GmbH, besteht ein Konzessionsvertrag, der auch als Grundlage für die Gasversorgung der geplanten Wohnanlage dienen kann.

Das Gebiet um den Dorfplatz in Großmiltitz wird zur Zeit durch eine Leitung DN 50 mit Stadtgas versorgt. Bis spätestens Mitte 1993 erfolgt die Umstellung auf Erdgas. Im Rahmen der Versorgungsbeantragung ist zu klären, welcher Leitungsquerschnitt für die Sicherung des Gasbedarfes von rd. 145 m³/h erforderlich wird und ob ein günstigeres Preis-Leistungs-Verhältnis im Vergleich zu einer ebenfalls möglichen Ölfeuerung gegeben ist.

Leipzig, den 24.11.1993


Dr. sc. techn. Paatz