

Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan

G O T T S C H E I N A

Bebauungsgebiet an der Merkwitzer Straße

Dezember 1993

Planverfasser:

LEIPZIGER INGENIEURBÜRO
für Verkehrs-, Tiefbau und Umweltschutz GmbH
Podelwitzer Str. 13-15
04159 Leipzig

Telefon: 0341 / 5968600
Fax: 0341 / 51281

1. Aufstellungsbeschuß

Die Gemeindevertretung Seehausen faßte am 25. 05. 93 den Beschluß, über die Errichtung eines Mischgebietes auf dem Flurstück 128/2 der Gemarkung Gottscheina einen Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Firma Abbruch und Tiefbau Leipzig GmbH, Petersteinweg 13, 04107 Leipzig, aufstellen zu lassen. Aufstellungsbeschuß nach § 1 Abs. 3 Bau GB in Verbindung mit § 246a Abs. 1 Nr. 6 Bau GB. Beschluß-Nr. 05/33/93.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das überplante Flurstück 128/2 befindet sich ca. 200 m südlich der Ortslage Gottscheina an der östlichen Seite der Merkwitzer Straße.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt eine Fläche von 1,9 ha.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Zur Zeit treffen weder ein Landesentwicklungsprogramm noch ein regionaler Raumordnungsplan Aussagen zur funktionellen Entwicklung der Gemeinde Gottscheina. Seit November 1991 wurde mit dem Raumnutzungskonzept Leipzig-Nord der Raum um Gottscheina (der Ortskern Gottscheina ist ein eingetragenes Kulturdenkmal) als Entwicklungsfläche Landschaft deklariert.

Baugebietsflächenentwicklung ist hier im Prinzip nicht vertreten.

Im Ergebnis der Prüfung und Abstimmung - auch mit der höheren Denkmalsbehörde - wurde der VE-Plan als höchstzulässiges Maß an baulicher Erweiterung durch das Regierungspräsidium Leipzig befürwortet.

3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Seehausen

Das Baugebiet befindet sich in Übereinstimmung mit den Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Seehausen.

4. Städtebauliche Ziele

4.1. Derzeitige Nutzung

Auf dem Flurstück 128/2 befindet sich eine ehemalige Rinderstallanlage mit Scheune, Rinderstall, Milchanlage, Betonfläche sowie einem Feuerlöschteich. Die gesamte Anlage befindet sich in einem baulich schlechten Zustand.

Die Planung sieht eine Umnutzung (z. T. Abriß und Neu- und Umbau) der Stallanlagen für gewerbliche Zwecke und die Errichtung von 13 Eigenheimen vor, so daß insgesamt ein Mischgebiet entstehen soll.

Nördlich der Flurstücks 128/2 befindet sich das Flurstück 128/3 mit zwei vorhandenen Eigenheimen als Doppelhaus.

4.2. Gestaltung

Der Umgebungsschutz um die alte Ortslage Gottscheina ist durch das Freihalten von Bebauung zu bewahren.

Der vorhandene Siedlungsansatz im Außenbereich auf Flurstück 128/3 ist nicht in Richtung Gottscheina zu erweitern. Die Grenze bildet der vorhandene Bestand.

Der durch das Landratsamt und Institut für Denkmalspflege Dresden gewünschte Siedlungsansatz ist in Form eines Vorwerkes, d. h. in einer in sich abgeschlossenen Hofanlage konzipiert worden.

Von der ehemaligen Scheune wird das Dach abgetragen, die Wände um ca. 2,00 m Höhe zurückgebaut, die Tore am Westgiegel zugesetzt und ein neues Satteldach mit mittig verlaufendem First aufgesetzt.

Teile des Rinderstalles wurden zwischenzeitlich als Büro- und Geschäftsräume ausgebaut. Es ist vorgesehen, den Rinderstall abzubauen, eine Erweiterung der Büroräume einschließlich überdachtem Verbindungsbau als gemeinsamen Eingangsbereich in südlicher Richtung zu errichten.

Als optische Verbindung von ehemaliger Scheune und Bürogebäude ist eine Pergola mit geschlossener Rückseite (Südseite mit Kletter- und Hängepflanzen berankt) zur Unterstellung von Fahrzeugen geplant. Vom Gebäude der ehemaligen Milchanlage wird das gesamte Dach sowie der Vorbau abgebrochen und ein neues Satteldach aufgesetzt.

Auf der westlichen Seite des Flurstücks Nr. 128/2 sollen 13 Eigenheime, zum Teil für die Betriebsangehörigen, entstehen.

4.3. Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Standortes erfolgt über die vorhandene Zufahrt der ehemaligen Rinderstallanlage von der Verbindungsstraße (Merkwitzer Straße) Gottscheina nach Merkwitz.

Diese Zufahrt wird 6,50 m breit grundhaft erneuert. Die geplanten 13 Eigenheimstandorte werden gleichfalls über diese Straßenanbindung erschlossen.

Die Verkehrsfläche zu den 13 Eigenheimen wird als 5,50 m breite Mischverkehrsfläche ausgeführt.

4.4. Freiflächen

Da mit dem Raumnutzungskonzept Leipzig-Nord der Raum um Gottscheina als Entwicklungsfläche Landschaft deklariert ist, wurden im gesonderten landschaftlichen Begleitplan umfangreiche grünordnerische Maßnahmen aufgenommen.

4.5. Ökologie

Als wesentliche und zu beachtende Begrünung sind die ca. 40 x 10 m große, mit Bäumen bewachsene Fläche nördlich der ehemaligen Scheune sowie die westlich der Merkwitzer Straße vorhandene Baumreihe anzusehen.

Als Neupflanzungen sind südlich und östlich im Flurstück 128/2 Baumreihen vorgesehen.

Der westliche Giebel der Werkstatt sowie die Nord- und Südseite des Schleppdaches werden mit Kletterpflanzen versehen.

Die Bereiche Wohnen und Gewerbe werden durch einen ca. 1,50 m hohen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand voneinander getrennt. Die Böschungsflächen vom Wall und die Sichtflächen der Wand werden bepflanzt.

Eine Bepflanzung mit Bäumen im Bereich von Straßenknoten ist aus Gründen der Sichtfreiheit für den Fahrzeugverkehr nicht möglich.

Der Feuerlöschteich auf dem Flurstück Nr. 128/2 bleibt als Wasserfläche bestehen.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß der Anlage zu § 3 UVPG in der Fassung vom 12. 02. 1990 sind Bauleitpläne einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu unterziehen, sofern sie die Grundlage für UVP-pflichtige Vorhaben nach § 2 (3) UVPG bilden. Dies ist in Bezug auf den vorliegenden VE-Plan nicht der Fall, so daß auf die Durchführung einer UVP verzichtet werden kann.

6. Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des VE-Planes

6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB i. V. m. § 6 Bau NVO)

Das Plangebiet wird als eingeschränktes "Mischgebiet" festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 6 (2) Bau NVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
4. Sonstige Gewerbegebiete.

6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB i. V. m. §§ 16 - 21a Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein das äußere Erscheinungsbild entscheidend prägendes Kriterium.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Bau NVO mit 0,6 festgelegt, d. h. daß bis zu 60 % der Fläche der Baugrundstücke mit Gebäuden überbaut werden können. Bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 (4) Bau NVO sind die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten enthalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen dargestellt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 (1) Bau NVO mit 1,2 festgesetzt.

Um zu gewährleisten, daß sich die Höhenentwicklung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild einordnet, wird eine max. Traufhöhe von 9,0 m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

6.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB i. V. m. § 22 Bau NVO) Sonstige Festsetzungen für Gebäude

Die Bauweise bestimmt die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken in Bezug auf die Nachbargrundstücke.

Die im einzelnen erforderlichen Abstandsmaße bestimmen die §§ 6 ff Sächs Bau O i. d. F. vom 17. 07. 1992.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Durchsetzung städtebaulicher Ziele - Form eines Vorwerkes - innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Gleichzeitig wird so ein angemessener Grundflächenanteil im Plangebiet gewährleistet, der in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bepflanzung zur Steigerung Wohnumfeldqualität beiträgt.

Die Dächer des Baukörpers sind mit einer Neigung von 35° bis 45° als Sattel- oder Walm- bzw. Krüppelwalmdach, symmetrisch mit hausmittigem First auszubilden.

Dachüberstände dürfen 30 cm nicht überschreiten. Als Dachdeckung wird jede Form von kleinformatiger Hartdeckung aus Ziegel oder Beton (rot) festgesetzt.

6.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB i. V. m. § 21a Bau NVO)

Dieser VE-Plan setzt die zur Erschließung des Planungsgebietes notwendigen Verkehrsflächen für Fußgänger, Radfahrer, den motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr fest.

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird eine flächensparende Straßenführung als Mischverkehrsfläche in Form einer Schleifenerschließung festgesetzt.

Pro Eigenheim sind zwei PKW-Stellflächen - je eine in und vor der Garage - auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Für Besucher der Gewerbefläche ist ein Parkplatz mit 11 Stellplätzen ausgewiesen. Die Betriebsangehörigen parken ihre Fahrzeuge innerhalb des Betriebsgeländes.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes erfolgt durch einen 1,50 m hohen bepflanzten Lärmschutzdamm bzw. durch eine bepflanzte Lärmschutzwand.

6.5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 Bau GB)

Die festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung dient der Unterbringung von Containern zur getrennten Müllsammlung (z. B. Altglas und Altpapier).

6.6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b Bau GB)

Die mit dieser Festsetzung gekennzeichneten Straßenbäume an der Verbindungsstraße nach Hohenheida sowie die innerhalb des Baugebietes vorhandene bepflanzte Fläche nördlich der Werkstatt sind zu erhalten und während der Bauphase zu schützen.

7. Baugrund / Erdaushub

Zum Baugrund liegen keine Untersuchungen vor. Anhand der geologischen Karte ist unterhalb des Mutterbodens mit Schmelzwassersanden über Geschiebelehm zu rechnen. Diese entsprechen der Bodenklasse 3 - 4.

Während der Baudurchführung ist sicherzustellen, daß beim Erdaushub Überboden, kulturfähiger Unterboden und sonstiger unbelasteter Erdaushub getrennt erfaßt, fachgerecht in Mieten gelagert und innerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes wiederverwendet wird.

8. Eigentumsverhältnisse

Die geplante Fläche befindet sich in privater Hand.

Flurstück 128/2 Erwerber:

Schreckenbach, Bernd
Nolte, Hubert
LGB 102/1 19426.80

9. Erschließung / Stadttechnik

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise erschlossen.

Die Anschlußbedingungen sind im folgenden dargestellt:

9.1. Wasserversorgung

Für den ehemaligen Gewerbestandort Rinderstallanlage besteht auf dem Flurstück 128/2 ein Brunnen mit Pumpenhaus und eine dazugehörige Trinkwasserleitung. Dieser Anschluß wird z. Z. noch genutzt.

Am Baustandort verläuft an der Merkwitzer Straße eine Trinkwasserleitung der WAB, an diese sind die beiden Eigenheime Flurstück 128/3 bereits angebunden.

Das geplante Mischgebiet wird im Bereich nördlich der Zufahrtsstraße ebenfalls an diese angeschlossen.

9.2. Abwasser

Die häuslichen Abwasser können nicht zentral entsorgt werden. Für Gottscheina und die umliegenden Gemeinden existiert keine zentrale Abwasserentsorgung, diese ist in den nächsten Jahren auch nicht realisierbar.

Die Schmutz-Abwässer sollen über Mehrkammer-Kläranlagen (jeweils zwei Eigenheime eine gemeinsame Anlage) mit nachgeschaltetem Verteilerschacht und Untergrundverrieselung des gereinigten Wassers in Rigolen auf dem Grundstück entwässert werden.

9.3. Regenwasser

Das Regenwasser (Dachwasser) soll auf den Grundstücken weitestgehend genutzt werden. Es wird in Speicherbehältern zurückgehalten. Das nicht genutzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen, die wenig befahren werden, gilt als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser. Die Versickerung muß ebenfalls auf den Grundstücken erfolgen.

9.4. Gasversorgung

Im Planungsbereich ist keine Gasleitung vorhanden, so daß eine zentrale Gasversorgung nicht zum Tragen kommt. Die Grundstücke erhalten separate Öl- bzw. Flüssiggasheizung.

9.5. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über ein vorhandenes Erdkabel der WESAG, welches westlich der Merkwitzer Straße verläuft. In Höhe der Zufahrtsstraße schwenkt das Kabel auf die östliche Seite der Merkwitzer Straße. Hier besteht z. Z. ein Anschluß für den alten Gewerbestand-ort, so daß die Stromversorgung des Mischgebietes unproblematisch ist.

9.6. Fernmeldeversorgung

Das Planungsgebiet ist fernmeldemäßig bereits teilerschlossen.

9.7. Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine grundhaft zu erneuernde Zufahrt von der Merkwitzer Straße.

Die Verkehrsflächen für die Eigenheimerschließung werden als Mischverkehrsfläche 5,50 m breit ausgeführt. Die Verkehrsflächen sind ausreichend zu beleuchten.

10. Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Mischgebietes werden in voller Höhe vom Investor übernommen, so daß der Gemeinde hierfür keine Kosten entstehen. Hierüber ist zwischen der Gemeinde und dem Investor ein entsprechender Vertrag zu schließen.