

Gemeinde Rückmarsdorf

Neues Ortszentrum

- Büro- und Geschäftshaus

Vorhaben- und Erschließungsplan

Inhalt:

Teil A: - Planzeichnung

- Plan-Nr. 1 Übersicht M 1 : 5000
- Plan-Nr. 2 Vorhabenplan M 1 : 500
- Plan-Nr. 3 Erschließungsplan M 1 : 500

Teil B: - Text

1. Begründung des Vorhabens gem. § 9 Abs. 8 BauGB
2. Erläuterungen
 - 2.1. Planungsgrundlagen
 - 2.2. Plangebiet
 - 2.3. Vorhaben
 - 2.3.1. Städtebauliche Situation
 - 2.3.2. Baukörper
 - 2.3.3. Nutzung
 - 2.4. Erschließung
 - 2.4.1. Verkehrsanbindung
 - 2.4.1. Stadttechnische Erschließung

1. Begründung gem. § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB zum Vorhaben und Erschließungsplan "Neues Ortszentrum - Büro- und Geschäftshaus" Rückmarsdorf

Die Gemeindevertretung Rückmarsdorf hat in ihrer Sitzung am 2. 9./13. 9. 1993 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur baurechtlichen Sicherung des von ihr befürworteten o. g. Vorhabens beschlossen.

Damit ist die Möglichkeit gegeben, ein zwischen Investor und Gemeinde abgestimmtes Verfahren zur Erlangung des Baurechts (gem. § 55 BauZVO/§ 246 a Abs. 1) für dieses auf die Aufwertung des Ortszentrums gerichtete Bauvorhaben durchzuführen.

Die Gemeinde Rückmarsdorf sieht sich auf Grund ihrer Lagegunst - unmittelbare Stadtregion Leipzig und günstige verkehrliche Lage an der B 181 nach Merseburg und BAB 9 - einem wachsenden Entwicklungsdruck gegenüber.

Es besteht eine große Nachfrage nach Flächen für gewerbliche und distributive Nutzungen sowie für Wohn- und Geschäftsbauten.

Mit den Grundaussagen im Entwurf des Flächennutzungsplanes versucht die Gemeinde, dieser Entwicklung Rechnung zu tragen. Neben der Ausweisung von umfangreichen Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, bestehende Nutzungen und Strukturen sinnvoll mit den sich entwickelnden neuen Bereichen zu verbinden. Das betrifft vorrangig die Aufwertung des alten Ortskerns und die Integration der vorhandenen Bebauung am Sandberg in bauliche Entwicklungen.

Dazu soll das Bauvorhaben "Büro- und Geschäftshaus" als erster Teil des neuen Ortszentrums mit - auch überregionaler - Zentralitätsfunktion und Nutzungsvielfalt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden gering entwickelten Gemeindezentrum einen wichtigen Beitrag leisten.

Bei der angestrebten Gesamtentwicklung der Gemeinde ist es dringend erforderlich, bestimmte Funktionen wie Dienstleistung, Verwaltung, Post, Sparkasse funktional günstig und attraktiv anzuordnen sowie auch zentrale Einrichtungen aus Wirtschaft, Verwaltung und Kultur anzuziehen.

Mit der gleichzeitigen Erstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes für größere, sich an das o.g. Vorhaben anschließende und funktional darauf ausgerichtet Flächen wird eine Kontinuität in der Entwicklung des Ortszentrums mit o. g. Zielstellung gewährleistet.

In der derzeitigen Versorgungssituation der Bevölkerung ist ein deutliches Defizit zu erkennen, das sich mit fortschreitenden Wohnungsbau vergrößern wird. Mit dem Bau des Büro-

und Geschäftshauses wird ein Beitrag geleistet, dieses Defizit abzubauen und somit den ureigensten Interessen der Gemeinde entsprochen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Befürwortung des Bauvorhabens durch die Gemeinde ist der Wunsch, die in der Zeit des "Umbruchs" entstandenen, gestalterisch teilweise nicht befriedigenden Baulichkeiten in ihrer Wirksamkeit zu reduzieren und diese durch eine "neue Generation" von Bauwerken zu dominieren.

2. Erläuterungen

2.1. Planungsgrundlagen

Für das Gemeindegebiet Rückmarsdorf existiert ein Entwurf zum Flächennutzungsplan (Mai '92), der der Bevölkerung sowie den Trägern öffentlicher Belange bekannt gemacht wurde. In diesem Entwurf ist die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkret ausgestaltete Nutzung als neues Gemeindezentrum fixiert.

Weiterhin wurde neben dieser vorbereitenden Bauleitplanung bereits ein vorzeitiger Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Auf Grund der Zuständigkeitsänderung wurde der BPL zurückgegeben und von einer erneuten Einreichung beim Regierungspräsidium abgesehen, da sämtliche Grundstücke an der Merseburger Straße zwischenzeitlich bereits bebaut wurden.

Grundlage für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes war ein Vermessungsplan des Büros Reiner Esch mit Katastergrenzen im Maßstab 1 : 500.

2.2. Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken, Flur 1; Nr. 250/11 mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

Die Fläche liegt an der Merseburger Straße (B 181) zwischen bereits vorhandener Bebauung. Im Süden grenzt das Flurstück an ein noch unbebautes Gebiet.

2.3. Vorhaben

2.3.1. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch im Bereich des Knotens Merseburger Straße/Miltitzer Straße entstandene gewerbliche Bauten in relativ anspruchsloser, 1-bis 2-geschossiger Leichtbauweise mit vorgelagerten großen Asphaltflächen.

Vorrangig handelt es sich um Verkaufseinrichtungen und Autohäuser mit Serviceeinrichtungen. Nördlich der Merseburger Straße sind weitere Gewerbeobjekte (Autohaus) im Bau sowie ein großes Einkaufszentrum mit vorgelagerten riesigen Flächen für ruhenden Verkehr entstanden.

Westlich des Grundstücks grenzt mit der älteren Wohn- und Geschäftsbebauung sowie dem Gebäude der Gemeindeverwaltung Rückmarsdorf eine max. 2 + D-geschossige Bebauung mit Steildach an, die gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet anzusehen ist. Das Gebäude der Gemeindeverwaltung, mit seinem dominanten Backsteingiebel gibt seiner Umgebung das Gepräge. Das Rathaus steht unter Denkmalschutz.

Zwischen dem Rathaus und dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein Flachbau der ehemaligen Kaufhalle, dessen Perspektive noch unklar ist.

Mit dem Bau des Geschäftshauses wird im städtebaulichen Sinne das Ziel verfolgt, einen Anfang einer baulichen Entwicklung zu machen, hin zu einer anspruchsvolleren Architektur, die sich deutlich von den teilweise unschönen Hallenbauten "der ersten Stunde" abhebt.

Es soll eine gestalterische Anpassung und Verbindung der hier zusammentreffenden, in jeder Hinsicht ungleichen Bereiche, nämlich der bestehenden alten Bebauung und den Bauten "der ersten Stunde" erreicht werden.

Das Geschäftshaus soll auch ein erstes Teilstück eines neuen Ortszentrums sein, welches sich dann im rückwärtigen Gebiet weiterentwickeln wird. Zu diesem Zweck ist ein Bebauungsplan erstellt worden, der die Verbindung des Passagenhauses mit der rückwärtigen Bebauung realisiert. Die Planung und Realisierung des Geschäftshauses und des benachbarten Baugebietes liegt in einer Hand und läßt somit ein Baugebiet mit einer durchgängigen gestalterischen Konzeption erwarten.

Die Passage des Geschäftshauses soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers direkt auf die geplante Freifläche des Ortsmittelpunktes stoßen und das Geschäftshaus somit eine Ergänzung der um diesen zentralen Platz vorgesehenen Bebauung darstellen.

2.3.2. Baukörper

Das geplante Bauvorhaben besteht aus zwei parallelen Baukörpern mit jeweils zwei Hauptgeschossen und einem Dachkörper, der weitere zwei Geschosse aufnimmt. Diese beiden mehrgeschossigen Baukörper sind mit Erdgeschoß durch einen eingeschossigen Laden-Passagenbereich verbunden.

Eine Tiefgarage im Kellergeschoß erstreckt sich unter dem erdgeschossigen Bereich sowie z. T. unter dem Bereich der östlich und westlich daran anschließenden Anlieferhöfe.

Das ausgebaute 2. Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß nach § 3 Abs. 4 Sächs. BO.

Eine Nutzung der 2. Ebene im Dach ist in der unmittelbar umgebenden Bebauung bisher nicht vorhanden. Insofern stellt das geplante Bauvorhaben hier eine Neuerung dar.

Die Baukörpergliederung wurde sorgfältig in Einklang mit der Umgebung gebracht, dadurch daß die beiden Hauptbaukörper ebenfalls 2-geschossig in Erscheinung treten und jeweils ein körperhaftes Dach die übrigen 2 Ebenen aufnimmt, wobei nur das 1. Dachgeschoß die bei der Nachbarbebauung mit senkrecht stehend verglasten Gauben betont wird.

Die absolute Firsthöhe entspricht mit ca. 15 m etwa der des Rathauses, durch die Geländeneigung um 2 m und die umhüllende Dachform wirkt das Bauvorhaben jedoch deutlich niedriger.

Die Fassaden werden durch die Vordächer in der Gebäudemittelachse in 2 Abschnitte von je etwa 24 m Länge gegliedert.

Die beiden parallelen Baukörper erhalten ein halbtonnenförmiges Dach als Walmdach ausgebildet. Das Dach erhält eine Blechdeckung, die gemeinsam mit der großzügigen und differenzierten Verglasung für das prägnante Erscheinungsbild steht.

Mit der Verwendung von rotbraunen Klinkern in der Fassade wird ein Anklang an vorhandene Verklinkerung im Sockelbereich des alten Rathauses erreicht.

Durch ein Vorgespräch mit der Denkmalschutzbehörde wurde festgestellt, daß sich das Geschäftshaus durchaus der Nachbarschaft eines Baudenkmals als würdig erweist und dessen Formensprache besonders zur Geltung bringt.

Dazu tragen folgende Aspekte bei:

- zurückgesetzte Bauflucht
- längsgerichtete Fassadenausdehnung
- sorgfältige Proportionierung der Baukörper und Fassaden
- dezente Gestaltung, die auf expressive Architekturgesten verzichtet.

2.3.3. Nutzung

Die Nutzungsart ist durch Mischung von Büro- und geschäftlicher Nutzung sowie Wohnnutzung in intensiver Form bestimmt.

Das Bauvorhaben erhebt den Anspruch, erster Teil eines neuen Ortszentrums mit ausdrücklich gewollter Zentralitätsfunktion und Vielfalt der Nutzungen zu sein.

Es soll gegenüber einem Mischgebiet eine stärkere bauliche Nutzung der vorhandenen Fläche erreicht werden, um eine Polarisierung zwischen altem Ortskern mit unterentwickelter Zentrumsfunktion und relativ zurückhaltender Ausnutzung - hauptsächlich für Wohnzwecke - und dem neuen, städtisch geprägten Ortszentrum zu "installieren".

Auch im Hinblick auf die sich vollziehenden Entwicklungen an der Nahtstelle Rückmarsdorf/Burghausen (Gewerbe- und Handel) auf Burghausener Seite, ist eine zentrale Funktion, die sich auch baulich von den bestehenden und sich entwickelnden Einrichtungen abhebt, für den gesamten Raum von Bedeutung, da von ihr eine Aufwertung umliegender Bereiche ausgeht.

Das Bauvorhaben umfaßt im Erdgeschoß Läden, ein Geldinstitut und eine Gaststätte, in den Obergeschossen Büros und in einem Teil des 2. Dachgeschosses Wohnungen.

Im Kellergeschoß sind eine Tiefgarage sowie Technik- und Abstellräume untergebracht.

Die vorgesehene Nutzung ordnet sich demnach in die von der Gemeinde vorgesehene Entwicklungsabsicht ein.

Konkret stellt sich die funktionale Gliederung und Gebäudenutzung wie folgt dar:

Die Passage erschließt im Erdgeschoß des Gebäudes Läden und Service-Einrichtungen ebenso wie zwei Aufgängen mit Treppe und Aufzug. Diese bilden in Verbindung zum Kellergeschoß und führen jeweils in die Obergeschosse der beiden parallelen 4-geschossigen Gebäudeflügel im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich mit ausgedehnten Büro- bzw. Praxisflächen und einem Anteil Wohnung in dem einen der südlichen Dachgeschosse.

Im Kellergeschoß befinden sich neben den erforderlichen Kellerräumen die Technikzentralen und eine Tiefgarage.

Sämtliche Nutzflächen des Gebäudes sollen entsprechend der genannten Gliederung

- Kellergeschoß: - Tiefgarage
- Erdgeschoß: - Läden
- 1. Obergeschoß: - Praxen, Büros
- 1. Dachgeschoß: - Büros
- 2. Dachgeschoß: - Büros, Wohnungen

vermietet werden.

Mit Ausnahme der Wohnungen werden die Mieteinheiten lediglich mit einer technischen Grundausstattung versehen und sind im übrigen von den Mietern weiter zu unterteilen und auszubauen.

Parkplätze

Parkplätze in der erforderlichen Anzahl für Kunden und Mieter sind zu ebener Erde jeweils den Eingangsfassaden vorgelagert und unter dem Gebäude in der Tiefgarage mit Einfahrt von der Merseburger Straße vorgesehen.

Anlieferung

Zur Anlieferung und Entsorgung der Läden und Einrichtungen im Erdgeschoß sind diesen auf den rückwärtigen Gebäudeseiten Höfe vorgelagert, die den notwendigen Betrieb ohne eine Beeinträchtigung des Kundenverkehrs und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten.

Erdgeschoß

Der mittlere eingeschossige Gebäudebereich mit der Passage enthält ca. 780 m² Ladenflächen, die im Abstand von 1,80 m jeweils zwischen Fassade und Passage frei unterteilbar sind.

Entlang der Passage werden dort mögliche Schaufenster durch das verglaste Runddach belichtet. Der halböffentliche Raum der Passage soll zur Aufstellung von Cafe-Tischen, von Ausstellungsvitrinen oder Pflanzkübeln genutzt werden können.

An ihren Enden mündet die Passage jeweils in einem erweiterten Bereich, von dem aus je zwei größere Einheiten mit ca. 260 m² erschlossen werden.

Eine Gliederung der Flächen in Neben-, Sozial- und Verkaufsräume wird zu einem späteren Zeitpunkt durch die Mieter erfolgen.

Obergeschosse

Die gesamte je Obergeschoss vorgesehene Mietfläche beträgt ca. 600 m², bei Unterteilung ergeben sich je 2 Einheiten mit einer Fläche von ca. 290 m².

Diese Größe entspricht dem Flächenbedarf eines funktionsfähigen typischen Büro-Teams von 10 - 14 Mitarbeitern bzw. einer Gemeinschaftspraxis zweier Ärzte oder auch einer Anwaltskanzlei mit mehreren Partnern.

Abgestimmt auf die Gliederung der Fassaden wurde im Inneren der Obergeschosse ein differenziertes System für die Lage möglicher Raumtrennwände geplant, das es erlaubt, von einer Grundeinheit mit 2,40 m Breite ausgehend in 1,20 m - Schritten beliebige Raumeinteilungen vorzunehmen. Diese können sich nach betriebsinternen Erfordernissen

richten, aber auch dem vielfältigen Lichteinfall folgend Räume mit jeweils ausgeprägten, unterschiedlichem Charakter ergeben.

Die Gebäudetiefe mit einem Achsmaß von 14,40 m ermöglicht die Bildung von Zellenbüros für 1 - 2 Mitarbeiter mit Schrankzonen zu beiden Seiten des Mittelflures sowie die Einrichtung von "Kombi-Büros" mit einem an der Fassade gelegenen Multirau.

Dachgeschosse

Die großen gewölbten Dächer überspannen jeweils 2 Geschosse.

Die im 1. Dachgeschoß befindlichen Flächen entsprechen in Größe, Nutzungsvariabilität, Grundrißeinteilung und Fensteranordnung denen im 1. Obergeschoß.

Die im 2. Dachgeschoß durch großflächige Atelierfenster belichteten Räume sind im nördlichen Gebäudeflügel ebenfalls für eine Büronutzung vorgesehen.

Im 2. Dachgeschoß des südlichen Flügels befinden sich sieben Apartmentwohnungen mit 1 - 2 Zimmern und Größen von 30 - 40 m² sowie eine Hausmeisterwohnung von ca. 110 m².

2.4. Erschließung

2.4.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des Grundstückes ist über die vorhandene Parallelstraße zur Merseburger Straße (B 181) gegeben.

Zu- und Abfahrt zur bzw. von der Tiefgarage erfolgt von privater Grundstücksfläche aus.

Die erforderliche Anzahl von 90 Stellplätzen wurde ermittelt nach § 49 VwV Sächs.BO.

Auf dem Grundstück können 93 Stellplätze für Kfz nachgewiesen werden.

Die ebenerdigen Stellplätze werden mit vegetationsdurchlässigen Gittersteinen ausgebildet, um den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Bebauung südlich des Grundstücks erfolgt, wird das Gebäude zusätzliche auch von Süden über den neuen Marktplatz erschlossen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen und die Anfahrtwege wurden mit der Brandschutzabteilung des Bauamtes abgestimmt und mit dem Entwurf realisiert.

Das Büro und Geschäftshaus erhält ein 3,5 m breite Feuerwehrumfahrt, die über öffentliche Verkehrsfläche zu erreichen ist.

An das System des ÖPV ist das Geschäftshaus relativ günstig über eine Buslinie (Haltestelle vor benachbartem Rathaus) Richtung Leipziger Innenstadt bzw. S-Bahnhof Rückmarsdorf angebunden.

2.4.2. Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung mit stadttechnischen Medien erfolgt generell über die Merseburger Straße.

Wasserversorgung

Ein Anschluß kann an die TWL DN 150 Merseburger Straße in der Dimension DN 50 (max.) erfolgen.

Die Löschwasserbereitstellung über öffentliche Hydranten kann mit 26 l/s gewährleistet werden.

Elektroenergieversorgung

Es wurde beim Energieversorgungsunternehmen ein Leistungsbedarfsantrag über eine Gesamtleistung von 240 KVA gestellt.

Diese beantragte Größe wird vom EVU als zu gering angesehen.

Zur Zeit kann vom EVU ein Anschluß für 250 A entsprechend ca. 170 KVA installiert werden, in Etappen können von diesem auch größere Leistungseinheiten zur Verfügung gestellt werden.

Abwasserableitung

Der SW- und RW-Anfall wird in das neue Abwasser-Kanalsystem (Trennsystem) an der Nordseite der Miltitzer Straße abgeleitet.

(SW-DN 300, RW-DN 400)

Die weitere Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Richtung KA Rosenthal.