MÜHLEISEN UND PARTNER FREIE ARCHITEKTEN CHEMNITZER STR. 17 70597 STUTTGART

Begründung zum Bebauungsplan BEGRÜND2.WPS

BV. `Am Auewald` in Böhlitz-Ehrenberg

Landratsamt
Leipziger Land
Eing.: 1 APR 1995

Gliederung:

1. Vorhandenes Grundstück
2. Ökobilanz - Bestand - Gebäudesubstanz
3. Neue Bebauung

Überarbeitete Begründung zur 2. Offenlegung in Abstimmung der Anmerkungen zur 1. Trägerbeteiligung, insbesondere Regierungspräsidium Leipzig und Landratsamt Leipzig.

1.0 Vorhandenes Grundstück

1.1 Auf der Grundlage der Pläne des Vermessungsbüros Dipl. Ing. J. KESSLER, Pfeilstraße 9 in 04249 Leipzig, Tel. 0341 / 47 74 336, wurden die erforderlichen Planunterlagen erstellt.

1.2 Das vorhandene Gebäude ist ein ehemaliger holzverarbeitender Produktionsbetrieb der durch die Wende auf ca. 10 % der Fläche geschrumpft ist. Die übrige Grundstücksfläche ist überwiegend befestigt und mit leerstehenden, baufälligen Gebäuden bebaut.

Mit Hilfe der alten Unterlagen wurde eine Gegenüberstellung der ehemals bebauten sowie befestigten Oberflächen gegenüber den neu projektierten überbauten sowie befestigten Flächen gegenüber gestellt. Aus dieser Aufaddierung dieser beiden Zustände geht klar hervor, daß der neue Zustand des Geländes eine wesentlich lockerere Bebauung sowie eine weitaus geringere Befestigung der Oberfläche zur Folge hat.

Die rechnerische Gegenüberstellung des Landschaftsarchitekten Hans Mühleisen ist als Anlage beigefügt.

1.3 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg enthält den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Mischgebiet. Dieser Flächennutzungsplan, der noch nicht verabschiedet ist, sondern als überarbeiteter Entwurf vorliegt, soll aber in diesem Punkt geändert werden (siehe Stellungnahme des Landratsamts zum Flächennutzungsplan vom 26.10.93, Punkt 4.2). Bereits das Regierungspräsidium Leipzig hat darauf hingewiesen, daß dieses Mischgebiet nicht sinnvoll ist und in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll. Das allgemeineWohngebiet beinhaltet ca. 400 Wohneinheiten.

1.4 Die zugehörigen Folgeeinrichtungen sind entlang der Entwicklungsachse Leipziger Straße bis zum geplanten neuen Ortszentrum der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg vorhanden.

Die entsprechenden Schulen sind ausreichend dimensioniert sowie im Zuge des geplanten neuen Ortszentrums für öffentliche Einrichtungen gesorgt wird.

1.5 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bisher von irgendwelchen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinflußt. Der Abstand von dem Auewald als landschaftsschützende, naturbelassene Zone wurde berücksichtigt und die Grundsätze der Raumstruktur sind eingehalten.

2.0 Bestand - Gebäudesubstanz

2.1 Ca. 90 % der vorhandenen alten Gebäude sind baufällig. In nur einem kleinen Teil der vorhandenen Gebäude befindet sich heute ein holztechnischer Betrieb, der von den 50.000 qm Geländefläche nur etwa 5.000 qm benötigt. Aus diesem Grund hat sich der Betrieb entschlossen das gesamte Gelände zu verkaufen. Die Firma hat sich vertraglich gebunden, bis zum 31.03.96 die gesamte Fläche zu räumen. Damit ist sichergestellt, daß sich eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung des Geländes nicht überschneiden.

3.0 Neue Bebauung

3.1 Die Planung geht von den Grundgedanken aus, die städtebaulichen Strukturen der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg zu arrondieren. Gerade Baugebiete deren Bestand durch desolate Gewerbestandorte, die sich mit nichterhaltenswertem Baubestand darstellen und die innerhalb der Ortsbebauung keine stadtgestalterische Qualität bieten, eignen sich hier in besonderem Maße. Insbesondere nach dem Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landwirtschaftsordnung im Freistaat Sachsen vom 20.06.1991, sind brachliegende und brachfallende Industriestandorte möglichst wieder bebaubar zu machen.

3.2 Die Erschließung erfolgt über die Auen-Süd- und Mühlenstraße. Eine leicht geschwungene Anliegerstraße im Planungsgebiet, in bewußtem Abstand zum Auewald plaziert, ermöglicht einzelne Stichwohnstraßen, die eine Mischnutzung aus Erschließungs- und Spielstraßen ermöglichen.

Die befahrbaren Wohnwege dienen nur zum Anschluß einer begrenzten Zahl von Wohneinheiten und können nicht als Durchgangsstraße passiert werden.

Wohnanliegerstraßen sowie Wohnstichstraßen sind so dimensioniert, daß sich zwei Fahrzeuge begegnen können.

Der ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Für den Geschoßwohnungsbau sind Tiefgaragen und erdüberdeckte Sammelgaragen vorgesehen.
Entlang dem Erschließungssystem, sofern der Fahrbahnrand nicht durch Grundstückszufahrten in Anspruch genommen wird, sind Längsparker für den öffentlichen Stellplatzbedarf ausgewiesen.

3.3 Aufgrund der hervorragenden Anbindung des Gebiets an das öffentliche Verkehrsnetz, Straßenbahn `Leipziger Straße`, ist auch mit geringer Verkehrsbelastung mit privatem Kfz-Verkehr auszugehen. Es ist mit Sicherheit anzunehmen, daß die Straßenbahn verstärkt als Verkehrsmittel angenommen wird.
Die Fußwegentfernungen zu den Haltestellen der Straßenbahnlinien betragen vom äußeren Rand des Geltungsbereichs höchstens 150 m.

3.4 Die Wasserversorgung und die Entwässerung des Baugebiets sind durch die Stadtwerke Leipzig sowie durch den Ausbau des Luppesammlers, dessen Bau unmittelbar bevor steht, gesichert.

Die Entwicklung der Gebäudehöhe paßt sich entlang der Auenstraße und den dort vorhandenen Gebäuden in städtebaulichem, verträglichem Maße an und erhöht sich im Zentrum des Geltungsbereichs, um dann im Übergang zur freien Landschaft abzuflachen.

Der Siedlungsauftakt entlang der Erschließungsstraße bietet Raum für einige der unmittelbaren Versorgung dienenden Ladengeschäfte.

Die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ausreichende Bebaubarkeit alle Grundstücke.
Die unterschiedlichen Festsetzungen ermöglichen die stadtgestalterische Absicht, die neue Bebauung zum Ortskern einerseits zu verdichten, jedoch andererseits zur Luppe/Aue aufzulockern.
Durch die Anordnung der Baukörper soll diese Absicht untermauert werden.

Die Auflösung der Fassaden und die Umrißformen der Baukörper werden dazu beitragen jede übermäßige Massierung zu vermeiden und auch hier ein flächensparendes Siedeln in ausgewogenem Maß zu realisieren.

3.5 Durch die Bepflanzung des öffentlichen Grüns entlang der Straßen mit Baumreihen, die gleichzeitig der Gliederung und Beschattung der Verkehrsflächen dienen, wird eine ausreichende Begrünung im Verkehrsraum gesichert, die auch zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt. Vorallem entlang der Luppe/Aue schlängelt sich ein breiter Grünstreifen durch das gesamte Gebiet.

3.6 Sonderbereiche

Die bestehende Villa soll in einen Kindergarten bzw. in eine Kindertagesstätte umgewandelt werden. Es können auch noch andere öffentliche Einrichtungen, wie die Gemeindebibliothek oder ähnliches in dieses Gebäude mitaufgenommen werden. Verhandlungen darüber werden zur Zeit mit der Gemeinde geführt. Die endgültige Entscheidung wird dann im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Durch die Anordnung eines Fußgängerüberwegs über die Luppe wird eine Fußweganbindung an den angrenzenden Naherholungsbereich geschaffen, was eine Wohnwerterhöhung für den Siedlungsbereich gewährleistet.

Träger der Maßnahme

BPL Bauprojektgesellschaft Leipzig mbH
Friedrich-Ebert-Straße 63
04109 Leipzig

Tel. 0341 / 2 11 11-35
Fax. 0341 / 2 11 11-45

Aufgestellt: Stuttgart, 18.10.94/me

Mühleisen und Partner
Freie Architekten

Rolf Mühleisen

E-97 22