

Teil D: Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Das im Vorhabengebiet ausgewiesene Baugebiet wird für Wohnen genutzt. Zulässig ist Geschosswohnungsbau mit einer gemeinsamen Tiefgarage sowie den zugehörigen Nebenanlagen (insbesondere Grundstückszufahrten und Gehwege, oberirdische Stellplätze, Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrdurchfahrten, Mülltonnenabstellplätze, Spielplatz, Garagenbelüftung, Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) sowie entsprechende Begrünungen.

Andere Nutzungen als Wohnnutzung sind in dem Gebiet nicht vorgesehen. Lediglich freiberufliche Tätigkeiten können in den Wohnungen ausgeübt werden (bspw. Steuerberater, Architekten, Ingenieure, Hebammen).

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der schalltechnischen Untersuchung der Graner Ingenieure GmbH vom 06.08.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln vorzusehen.

Zur Sicherung und Neuerrichtung von Stellflächen entlang der bestehenden Straßen werden die nördlich und südlich angrenzenden Straßenränder in den Geltungsbereich aufgenommen (Flurstücke 461/15 [teilweise] und 461/17 [teilweise]). Dadurch kann an der Straße Am Krähenfeld ein straßenbegleitender Gehweg errichtet werden.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfasst (mit Verkehrsflächen und eigentlichem Wohnbaugebiet) 6.186,9 m². Die Gesamtfläche des eigentlichen Wohnbaugebietes beträgt ohne die Verkehrsflächen jedoch lediglich 5.491 m² (Summe der versiegelten Grundstücksfläche und der unversiegelten Flächen), wobei davon 4.063,4 m² versiegelt werden (Gebäude: 2.050,4 m²; oberirdische Nebenanlagen: 755 m²; zusätzlich durch unterirdische Nebenanlagen (begrünte Tiefgaragenfläche): 1.258 m²).

Die Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG plant auf dem Gelände die Errichtung von sechs viergeschossigen Wohngebäuden mit Flachdach und mit insgesamt 68 Wohneinheiten (WE). Die Dachneigung eines Flachdaches beträgt i. d. R. nicht mehr als 5°, um den Regenwasserabfluss zu gewährleisten. Teilweise sind den Penthousewohnungen Dachterrassen zugeordnet, andere Wohnungen erhalten Balkone. Im Einzelnen sind drei 5-Zimmer-Wohnungen, acht 4-Zimmer-Wohnungen, 40 3-Zimmer-Wohnungen und 17 2-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Die verschiedenen Wohnungen sollen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen - von jungen Familien bis hin zu alleinstehenden Senioren - geeignet sein und einen ausgewogenen Nutzermix in der Wohnanlage ermöglichen. Um diesen breiten Nutzermix gerecht zu werden, werden alle Wohnhäuser u.a. altengerecht und mit Fahrstühlen ausgestattet.

Die Gebäude stehen über einer gemeinsamen Tiefgarage mit 80 Stellplätzen (davon 16 Doppelparker). Weitere acht Stellplätze werden oberirdisch auf dem Wohnbaugebiet sowie weitere elf Stellplätze entlang der bestehenden Straße Am Amselweg neu errichtet. Die Stadt Markkleeberg wird die zum Teil auf dem öffentlichen Flurstück 461/15 zusätzlich vorgesehenen Stellplätze nicht als öffentliche Stellplätze übernehmen. Diese Stellplätze können daher als private Stellplätze errichtet und für die Wohngebäude angerechnet werden. Für diese Stellflächen wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Markkleeberg eine Kaufvertrag geschlossen und die Stellplatzflächen dem Vorhabenträger überschrieben. Insgesamt 142 Fahrradstellplätze sind vor den Hauseingängen und im gemeinsamen Kellergeschoss vorgesehen.

Mit dem Vorhaben wird eine Geschossfläche für Wohnen von insgesamt ca. 7.410 m² neu errichtet. Diese werden mit ca. 4.000 m² Keller- bzw. Tiefgaragenfläche unterbaut.

Die am Rande des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Amselweg, Städtelner Straße und Am Krähenfeld dienen auch der Verkehrserschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Amselweg“. Entsprechend werden die Einfahrten zu den Grundstücken im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits festgesetzt. Neue Erschließungsstraßen werden nicht benötigt. Lediglich eine neue Feuerwehrdurchfahrt wird zwischen Amselweg und Am Krähenfeld errichtet. Weitere Verkehrsanlagen außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Vorhabens nicht geplant.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen angrenzenden Straßen Amselweg, Städtelner Straße und Am Krähenfeld vollständig randgeschlossen (Lösch- und Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation). Für Bestandsleitungen besagter Ver- und Entsorgungsmedien besteht Bestandsschutz. Deren Schutzstreifen, der Mindestanstand zu vorgesehenen Gehölzpflanzungen, deren Nichtüberbaubarekeit und eingeschränkte Bepflanzung sowie ständige Zuständigkeit sind einzuhalten.

Die Baumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt im Plan bestehen und wird durch weitere Hecken aufgewertet. Die Dachflächen der Tiefgarage zwischen den Gebäuden und die unbebauten Randbereiche des Vorhabengebietes werden begrünt. Es werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, 17 neue Bäume und ca. 360 neue Sträucher und Heckenpflanzen im Vorhabengebiet gepflanzt.


Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m vorgesehen, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten. Eine Einmauerung oder die Verwendung von Sichtschutzelementen ohne optische Durchlässigkeit wird verhindert, um das Wohngebiet attraktiv zu halten. Die Mülltonnenabstellplätze werden gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abgeschirmt.

Im Vorhabengebiet sind weiterhin Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung bis zu einer Größe von 0,4 m x 0,4 m zulässig. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sowie selbstleuchtende oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die das Vorhabengebiet umgebenden Flächen wurden in den vergangenen 25 Jahren bereits bebaut. Somit ist der Vorhabensbereich von Norden, Westen und Süden mit mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben, welche das Quartiersbild prägen. Ein städtebauliches Ziel ist das reibungsfreie Einfügen der Wohngebäude in die umgebende Bebauungsstruktur.

Die im Vorhabengebiet vorgesehene Bebauung orientiert sich mit einer vorgesehenen Dachoberkantenhöhe von 12,08 m (der etwa 2,20 m breite Aufzugsschacht erreicht 12,64 m) an der in der direkten Quartiersumgebung vorhandenen Bebauung. Das benachbarte Gebäude des Markkleeberger Hofes wird dadurch mit seiner vorhandenen Firsthöhe von ca. 12,80 m das höchste Gebäude in der Umgebung bleiben.

Auch die vorhandenen Gebäudefluchten richten sich bei den geplanten Gebäuden weitestgehend am Bestand der Nachbarschaft. Die Gebäude werden dabei so angeordnet, dass ein Innenhof entsteht, der ausreichend Fläche für Grünanlagen und einen Spielplatz bietet. Durch die getroffenen Anordnungen fügt sich das geplante Gebäudeensemble nahezu nahtlos in die Umgebung ein und das bisher an dieser Stelle durch die Baulücke gestörte Quartiersbild wird städtebaulich sinnvoll geschlossen.

| | | | |
|--|--------------------------|---|--|
| Bauvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohngebiet Amselweg" | | Plan / Bauteil Satzungsexemplar Teil D: Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan | |
| Auftragnehmer  seecon Ingenieure GmbH Gemeinsam Zukunft Planen Spinnereistraße 7, Halle 14 04179 Leipzig Tel.: 0341 / 48 40 511 Fax: 0341 / 48 40 520 | | Planungshoheit: Stadt Markkleeberg Rathausplatz 1 04416 Markkleeberg Vorhabenträger: Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG Bahnstraße 2 65205 Wiesbaden | |
| Unterschrift | Datum: 27.07.2020 | Maßstab: - | Plan-Nr.: 3 Blatt-Nr.: 1 von 1 |
| Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments an Dritte, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. | | | |

Format: 297x500
 Bearbeiter: Stefanie Meißner
 Plandatum: 2020-07-27
 P:\3557_Krähenfeld\3557_14_B-Plan-Wohnpark_Krähenfeld\2_Bearbeitung\3_Zeichnungsexemplar\3_VEP\3557_14_BP_LP_VEP_20200727.dwg