

ZWICKAUER BAUGRUND
INHABER MARKUS LUX

STÄDTEBAULICHE STUDIE
„WOHNBEBAUUNG AM PFARRSTEIG“
IN LENGENFELD

PLANER: ARC ARCHITEKTUR CONCEPT PFAFFHAUSEN & STAUDTE GBR
DIPL. ING. SYLVIA STAUDTE
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN bdlA
DIPL. ING. THOMAS LANTZSCH
STADTPLANER



Inhalt

1. Anlass und Ziele	3
2. Standortanalyse	3
2.1 Historische Entwicklung Standort	3
2.2 Baulich-räumliche Struktur	4
2.3 Grünräumliche Struktur	4
2.4 Nutzungsstruktur	5
2.5 Erschließungssituation	5
2.6 Bestehende Planungen	5
3. Städtebauliches Konzept	6
3.1 Zielkonzept	6
3.2 Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens	6

1. Anlass und Ziele

Der Vorhabenträger Zwickauer Baugrund, Inh. Markus Lux, beabsichtigt auf den Flurstücken 679 und 739/ 1 der Gemarkung Lengenfeld die Errichtung von 3 Wohngebäuden und reichte hierfür einen Antrag auf Baugenehmigung ein.

Mit Schreiben vom 14.02.2023 teilte das Bauordnungsamt des Landratsamtes Vogtlandkreis dem Vorhabenträger mit, dass seitens des Bauordnungsamtes die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens als nicht gegeben eingeschätzt wird, da das Baugrundstück im Außenbereich liegt. Dem Vorhabenträger wurde die Möglichkeit eingeräumt, sich zum Sachverhalt zu äußern, bevor seitens des Amtes eine förmliche Entscheidung getroffen wird.

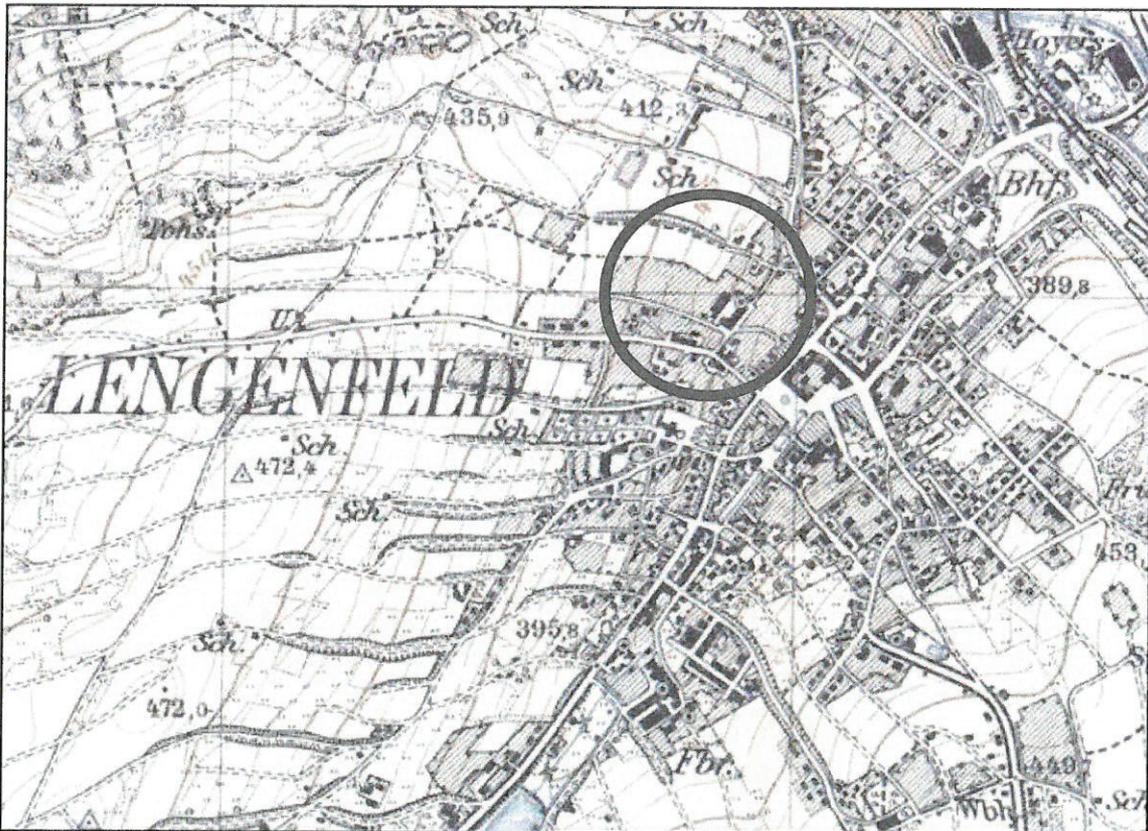
Die vorliegende Studie soll eine Argumentationshilfe für die positive Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Baugenehmigungsbehörde darstellen.

2. Standortanalyse

2.1 Historische Entwicklung Standort

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke waren ursprünglich mit einem Fabrikgebäude (Textilindustrie) bebaut. Nach der Aufgabe der Produktion erfolgte 2003 der Rückbau der Fabrikgebäude.

Die im Zuge der gewerblichen Nutzung entstandenen Wohngebäude im direkten Umfeld der Fabrik blieben erhalten.



Ausschnitt Messtischblatt 135 der Sächs. Landesaufnahme von 1913, berichtigt 1925

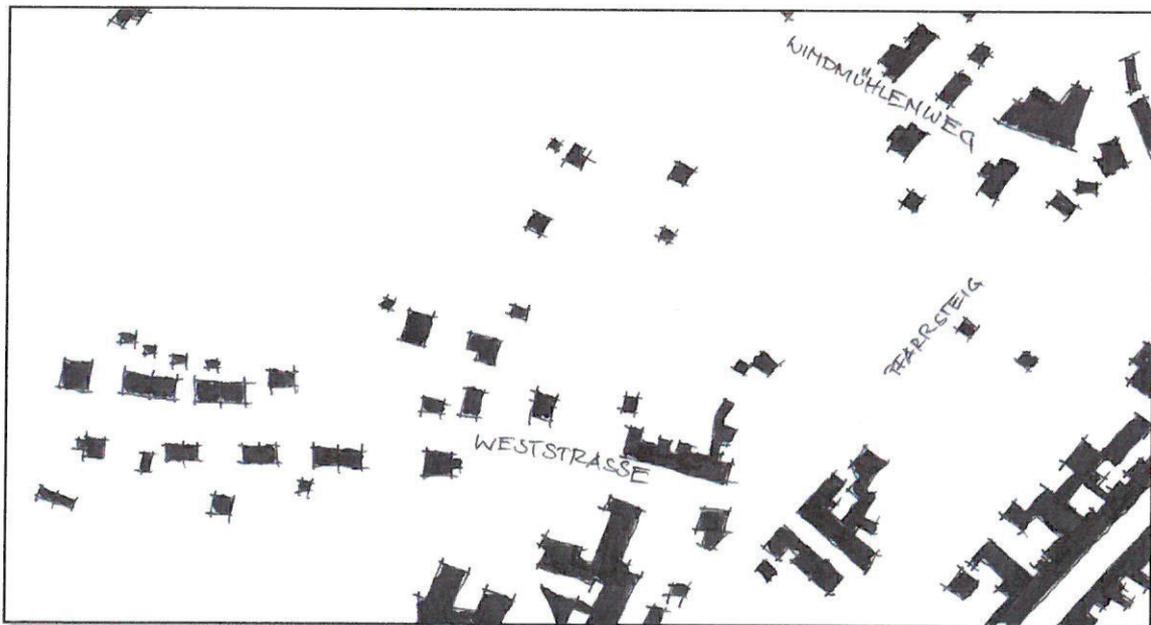
2.2 Baulich-räumliche Struktur

Die baulich-räumliche Struktur im Umfeld ist heterogen. Entlang der Weststraße ist eine Mischung aus Ansätzen einer in der Gründerzeit begonnenen Blockrandbebauung, gemischt mit Stadtvillen zu sehen. Die Ausformung des Eckgebäudes Weststraße/ Pfarrsteig weist auf die ursprüngliche Absicht einer Blockrandbebauung hin.

Die im Zuge der gewerblichen Nutzung am Pfarrsteig an dessen in westlicher Richtung verlaufenden Abzweig entstandene Einzelhausbebauung ist im westlichen Teil durch überwiegend im Heimatstil errichtete Wohngebäude geprägt. Das im unteren Teil des Abzweigs liegende Wohngebäude ist im Stil der Gründerzeit zuzuordnen.

Im oberen Teil der Weststraße befindet sich eine Bebauung aus mehrgeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die zum Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden sind.

Der untere Teil des Windmühlenweges ist durch eine städtisch überprägte, ehemals dörfliche Baustruktur bestimmt. Im oberen Teil überwiegt Einzelhausbebauung aus den 60-80er Jahren des 20. Jahrhunderts.



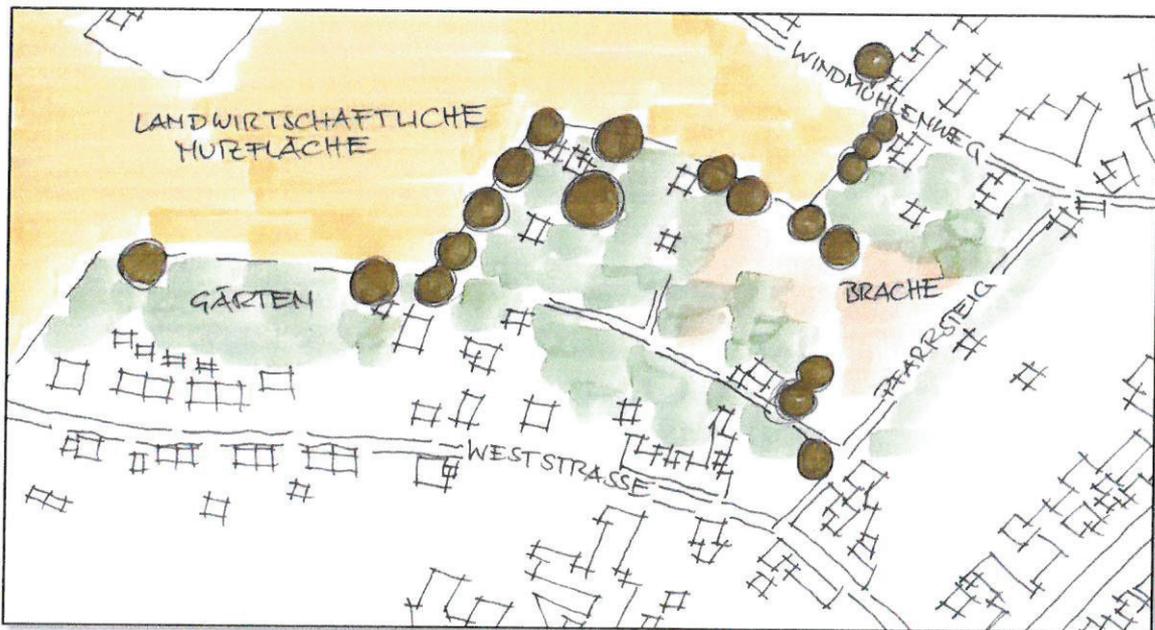
Baulich-räumliche Struktur

2.3 Grünräumliche Struktur

Die grünräumliche Struktur wird durch die relativ großzügigen privat genutzten, der Bebauung zugeordneten Gärten bestimmt.

An der Grenze zwischen den Gärten der Bebauung und den sich nordwestlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden alte, raumprägende Großgrünbestände den Ortsrand aus. Diese Großgrünbestände markieren auch den Rand der städtebaulichen Brache des ehemaligen Fabrikgeländes.

Südöstlich des Pfarrsteigs befinden sich ebenfalls Gartenflächen.



Grünräumliche Struktur

2.4 Nutzungsstruktur

Das nähere Umfeld ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Südlich der Weststraße befinden sich Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Seniorenzentrum, Ägidius-Kirche, Lessing-Oberschule).

In etwa 100 m Luftlinie in südöstlicher Richtung befindet sich der Marktplatz als zentraler Versorgungsbereich und städtebauliches Zentrum der Stadt Lengenfeld.

2.5 Erschließungssituation

Trinkwasser

Die Versorgung ist von einem Anschlusspunkt in der Weststraße möglich.

Löschwasser

Gemäß Auskunft des Trinkwasserversorgers steht in einem Umkreis von 300 m um das Vorhaben eine Löschwasserentnahmestelle mit einer Entnahmemenge von 48 m³ über 2 Stunden zur Verfügung.

Abwasser

Die Ableitung des Abwassers soll gemäß Auskunft des ZWAV in den Mischwasserkanal im Windmühlenweg erfolgen.

Elt

Gemäß Auskunft des Energieversorgungsunternehmens ist eine Versorgung möglich und die Erschließung kann als gesichert gelten.

Telekom

Der Leitungsauskunft Telekom ist zu entnehmen, dass der Hausanschluss der ehemaligen Fabrik noch vorhanden ist.

2.6 Bestehende Planungen

Die Stadt Lengenfeld verfügt über keinen bestätigten oder im Entwurfsstadium befindlichen Flächennutzungsplan.

Für das Gebiet gibt es keinen gültigen Bebauungsplan.

Satzungen nach § 34 BauGB bestehen für das Vorhabensgebiet ebenfalls nicht.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Zielkonzept

Das Städtebauliche Ziel besteht in der baulichen Nachnutzung der ehemals mit dem Fabrikgebäude bebauten Fläche. Die Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen und die hohe Lagegunst durch die räumliche Nähe zum Stadtzentrum mit Marktplatz, Rathaus, Geschäften, Apotheken usw. aber auch zu sozialen,-Gesundheits- und Bildungseinrichtungen stellen weitere Vorteile der baulichen Entwicklung an diesem Standort dar.

Die geplante Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser entspricht der Bebauungs- und Nutzungsstruktur im näheren Umfeld.

Aus städtebaulicher Sicht ist auch die Bebauung der bestehenden Lücken an der Weststraße wünschenswert und sinnvoll (ebenfalls rot dargestellt).

Die raumprägende Großgrünbestände werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.



Zielkonzept

3.2 Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche stellt eine Baulücke in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, die durch die vorhandene Bebauung an dem in nordwestlicher Richtung verlaufenden Abzweig des Pfarrsteiges und durch die Bebauung am Windmühlenweg hinsichtlich Art, Maß, Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung geprägt ist. Für die Beurteilung, ob eine Baulücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs liegt, ist nach gängiger Rechtsprechung nicht die Größe dieser Fläche oder der Abstand der benachbarten Bebauung entscheidend sondern die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Gleichwohl gilt die Größe von 2-3 Bauplätzen als in der Praxis oft

Städtebauliche Studie „Wohnbebauung am Pfarrsteig in Lengenfeld“

angewandte Argumentationshilfe für die Beurteilung, ob eine Baulücke im Bebauungszusammenhang liegt.

Die vorhandene Bebauung an dem in nordwestlicher Richtung verlaufenden Abzweig des Pfarrsteiges und die Bebauung am Windmühlenweg stellen keine Splittersiedlungen dar, sondern sind in die gewachsene Bebauung des Ortsteils eingebunden.

Weitere für eine Zugehörigkeit der Fläche zum Innenbereich sprechende topographische Merkmale sind die deutliche Ausprägung des Siedlungsrandes zur Feldflur durch den Großgrünbestand und die Lage der Baulücke an dem die Weststraße und den Windmühlenweg verbindenden Pfarrsteig hin.

Obwohl die vorherige Bebauung mit dem Fabrikgebäude an sich kein rechtliches Kriterium für eine Zugehörigkeit der Fläche zum Innenbereich darstellt, kann sie als Hinweis darauf dienen, dass die Fläche seinerzeit Teil der historisch gewachsenen Siedlungsentwicklung war.



Blick über die Baulücke in Richtung der Bebauung am Windmühlenweg

Städtebauliche Studie „Wohnbebauung am Pfarrsteig in Lengelfeld“



Blick vom südlichen Teil der Baulücke in Richtung der Bebauung am Abzweig Pfarrsteig



Blick vom mittleren Teil der Baulücke in Richtung der Bebauung an der Weststraße

Städtebauliche Studie „Wohnbebauung am Pfarrsteig in Lengenfeld“



Blick vom südlichen Teil der Baulücke in nordwestlicher Richtung