

Kurz-Dossier

Aussagen in Städtebaulichen Entwicklungskonzepten (SEKOs) im Bereich der der Hauptstraße 10 - 24 in Großpösna

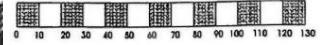
1997: Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB im Bereich Ortskern









Allgemeine Ziele/Aussagen, die auch das Grundstück betreffen (Seitenzahl):

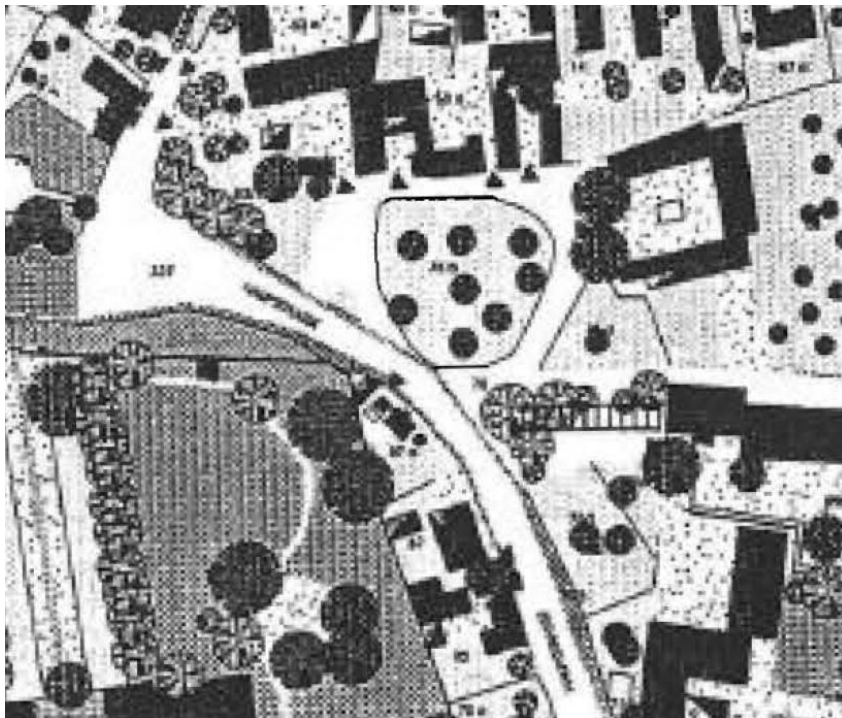
- Inmitten des Ortes befinden sich zusätzliche ortsbildprägende Freiflächen. Die vorhandene Freifläche am nördlichen Rand des Rittergutes wurde in den letzten beiden Jahren neu gestaltet und zu einer Festwiese für alle Bewohner und Besucher Großpösnas umgestaltet. Im Mündungsbereich der Querstraße zur Hauptstraße liegt die, in den siebziger Jahren durch Aufschüttung entstandene Grünfläche des ehemaligen Töpferteiches. **Weiter östlich befindet sich der "Rundling", ein kreisförmig entstandener Obstgarten, der den dörflichen Charakter Großpösnas an dieser Stelle verstärkt.** (18)
- Das Leitbild der Sanierungsmaßnahme Großpösna 'Ortskern' ist die behutsame Ortskernreparatur und Wiederherstellung der einstigen städtebaulichen Qualitäten. Besondere Berücksichtigung finden soll dabei die Beibehaltung der historisch gewachsenen Strukturen. (39)
- Das zielgerichtete Weiterentwickeln der dörflichen Baustruktur, kleinteilige und individuelle Nutzungen, typische Gewässer und Naturräume, setzen einen qualitativen Kontrapunkt zu den vorhandenen, angrenzenden Gewerbe- und Wohnparks. (42)
- Die Hof- und Mischflächen hinter der straßenbegleitenden Bebauung sind schrittweise und in Abstimmung mit dem Bedarf der Nutzer an Nebengebäuden zu entkernen, um hier den Anteil an zusammenhängenden Grünflächen zu erhöhen und gleichzeitig traditionelle Hofstrukturen auch bei Ergänzungsbauten weiter auszuprägen. (44)
- Im Untersuchungsgebiet soll die traditionell gewachsene und für einen dörflichen Kernbereich charakteristische Mischung von Wohnen mit Handel, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen erhalten und weiter ausgeprägt werden. Dabei geht es um eine deutliche Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsbedingungen, eine Erhöhung der Attraktivität und auch der Konzentration von öffentlichen, Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen vor allem im Umfeld des Gemeindeamtes und Rittergutareals, in der von hier ausgehenden Hauptstraße und an den damit angebotenen Plätzen. (46)
- Der Kristallisationspunkt der zukünftigen Entwicklung Großpösnas liegt hauptsächlich im näheren Einzugsbereich der Hauptstraße. Die Grundzüge des Neuordnungskonzeptes lassen sich mit der Instandsetzung, Sanierung und Vervollständigung der vorhandenen Baustrukturen, gerade im Bereich der Dreiseithöfe, beschreiben. Zur Teilwiederherstellung der historisch gewachsenen Strukturen sind gezielte Neubaumaßnahmen erforderlich, die aus den Planunterlagen ersichtlich werden. (48)
- Behutsame Reparatur und Nachverdichtung der 'Sekundärstrukturen' - Im Bereich der Robert-Bothe-Straße, der Seiten- und Querstraße werden in den vorhandenen Baulücken Neubebauungen ermöglicht. Diese sollen sich an der gewachsenen Struktur ("Sekundärhöfe") orientieren. In diesem Bereich wird die Funktion des Wohnens die tragende Rolle übernehmen. Die potentiellen Lücken und Freibereiche sind eine realistische Alternative zum Bauen "Auf der grünen Wiese". Das Leitbild der behutsamen Stadtreparatur wird auch dem Anspruch gerecht, im Bereich der städtebaulichen Erneuerung das Prinzip der Nachhaltigkeit zu forcieren und umzusetzen. (50)



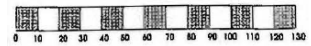
6. ORTBILDANALYSE DENKMALE / POTENTIALE
















-  MARKANTE, ORTBILDPRÄGENDE GEBÄUDE / GEBÄUDEGRUPPEN
-  DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE
-  ORTBILDPRÄGENDE RAUMKANTEN
-  ORTBILDPRÄGENDE EINZELBÄUME / BAUMGRUPPEN
-  HERAUSRAGENDER PLATZ - UND STRABENRAUM
-  ERHALTENSWERTER GRÜNBEREICH
-  ORTBILDPRÄGENDER BACHLAUF
-  ORTBILDPRÄGENDER TEICH
-  ENTWICKLUNGSPOTENTIAL RÄUMLICH FUNKTIONAL
-  ENTWICKLUNGSPOTENTIAL WIRTSCHAFTLICH



8. NEUORDNUNGS-KONZEPT

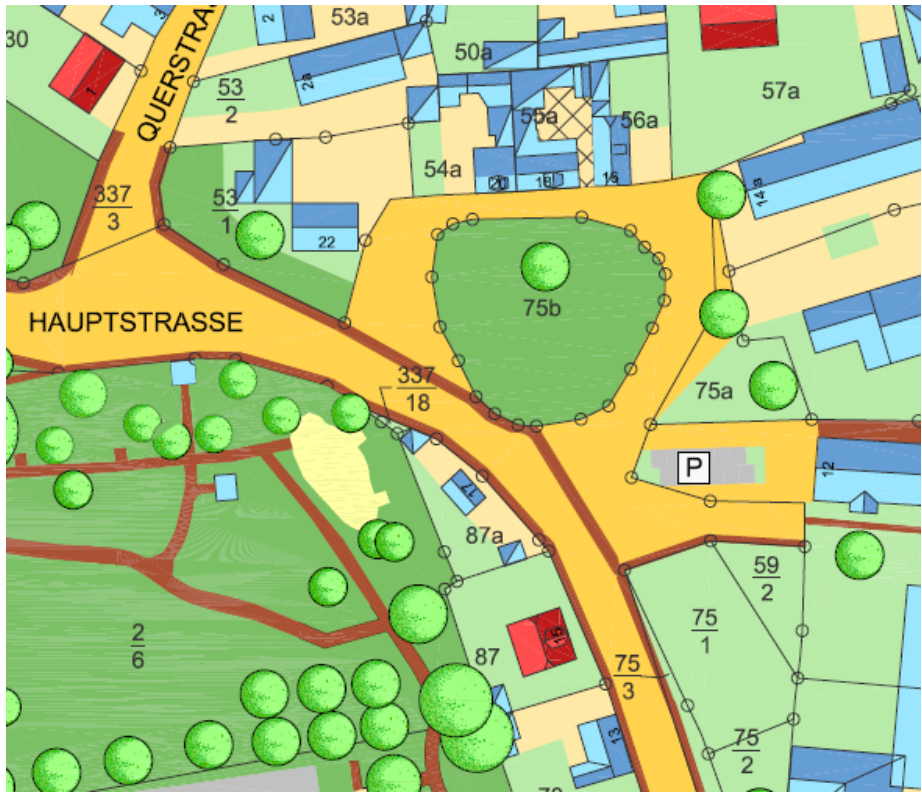


- GEBÄUDE**
-  BESTAND
-  PLANUNG
- FREIFLÄCHEN**
-  HOFFLÄCHEN
-  GRÜNFLÄCHEN BÄUME
-  GESTALTETE ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE
-  OFFENES GEWÄSSER, VORHANDEN
-  OFFENES GEWÄSSER, GEPLANT
- ERSCHLIEßUNG**
-  GEHWEG HAUPT-ERSCHLIEßUNG IM BESTAND bzw. z.Z. IN MODERNISIERUNG
-  GEHWEG HAUPTERSCHLIEßUNG GEPLANTE NEUGESTALTUNG
-  GESTALTUNG DES ÖFFENTL. RAUMES PLATZBEREICHE ODER STRABENRAUM
-  PARKPLÄTZE
-  BUSHALTESTELLEN
-  ERSCHLIEßUNG DER GRUNDSTÜCKE

2005: Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet „Ortszentrum“

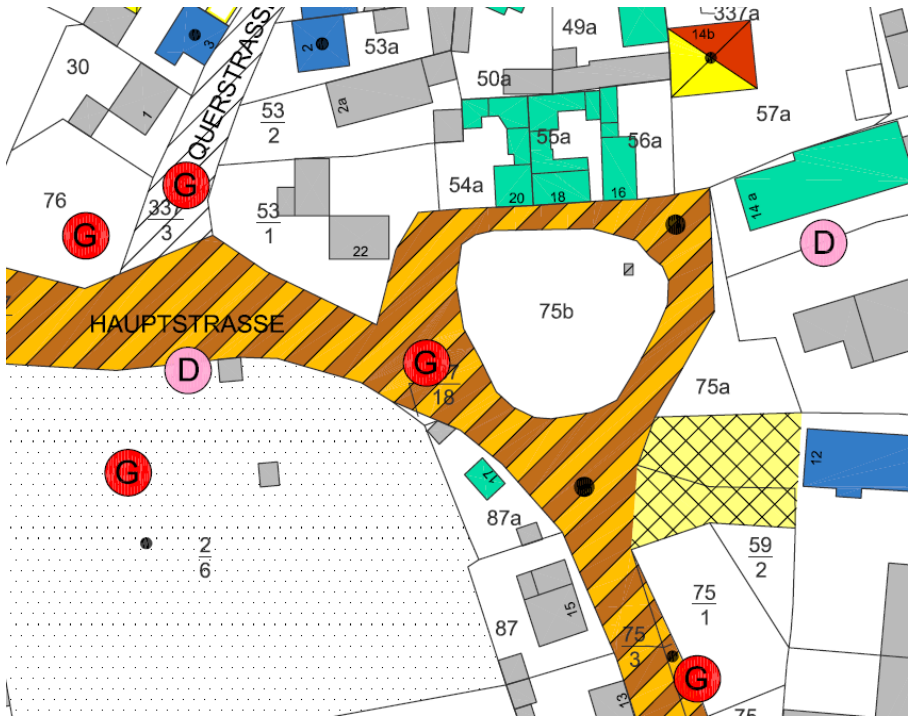
Allgemeine Ziele/Aussagen, die auch das Grundstück betreffen (Seitenzahl):

- Nördlich der Hauptstraße und in der Seitenstraße erstreckt sich in Nordost - Südwest - Richtung ein breites Bebauungsband, das überwiegend durch kleine Zwei- bzw. Dreiseitenhöfe (Sekundärhöfe) gekennzeichnet ist. Die Hauptgebäude werden mehrheitlich als Wohnraum genutzt, die Nebengebäude als Lager, Abstellflächen oder Garagen. Die in anderen Bereichen typische Giebelständigkeit ist hier nur .in Teilbereichen (z.B. östlich der Querstraße) erkennbar. Die Bausubstanz dieser Gebäude ist sehr inhomogen. (6)
- Die dritte Art der Bebauung wurde in Baulücken errichtet, die durch altersbedingte Abbrüche und durch Grundstücksteilungen entstanden sind. Diese Bebauung findet man vorwiegend in der Seitenstraße und im nordwestlichen Teil der Hauptstraße. Die überwiegend als **Einfamilienhäuser** errichteten Gebäude **passen sich in ihrer Art und Ausprägung kaum in die vorhandene Ortstypologie ein.** (6)
- Weiterhin gibt es im Untersuchungsgebiet eine geringe Anzahl ortsuntypischer Bebauungen, die den historischen Charakter des Untersuchungsgebietes stören bzw. negativ beeinflussen. (16)
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich zudem vereinzelt leer stehende Gebäude. Vorrangig seien hier Gebäude in der Hauptstraße zu nennen. Diese sind auf ihre Nutzbarkeit, ihren genauen Bauzustand und ihren Stellenwert in der innerörtlichen Struktur im Zuge der Sanierung durchgreifender zu untersuchen. Das Ziel liegt hierbei **vordergründig im Erhalt und der ortsverträglichen Neu- oder Umnutzung, im Falle des Nichterhaltes in einer Neubebauung in Anlehnung an die vorhandenen, historisch gewachsenen Strukturen.** (17)
- Die historischen städtebaulichen Strukturen sollen weitestgehend erhalten werden. Dies gilt insbesondere für die ortsbildprägenden Strukturen der Dreiseiten- bzw. Zweiseitenhöfe und für das ehemalige Rittergutsgelände. (21)
- Die rückwärtigen privaten Grundstücksbereiche sind in Abstimmung mit dem Bedarf der Nutzer und der vorhandenen Gebäudesubstanz zu entkernen, um den **Anteil privater Grünflächen zu erhöhen.** (21)
- Die privaten Freiflächen und Hofbereiche sind zu gestalten und zu pflegen. Der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren. (21)
- **Die noch vorhandenen Flächen der ehemaligen Bauerngärten sollten zum Schutz der Flora und Fauna sowie zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse von jeglicher weiteren Bebauung freigehalten werden.** (22)



7. NEUORDNUNGSKONZEPT

- Förmlich festgelegte Grenze Sanierungsgebiet "Ortskern"
- Gebäude**
 - Bestand
 - Planung Neubau / Ersatzbau
 - Vorbehaltliche Gemeinbedarf
- Freiflächen**
 - Unversiegelte Hofflächen / Grünflächen
 - Hofflächen (teilweise o. überwiegend versiegelt)
 - Gestaltete öffentliche Grünbereiche
 - Stadtbildprägende Bäume Bestand / Planung
 - Ortsbildprägende Mauer
 - Offenes Gewässer
- Erschließung**
 - Haupt- und Innerörtliche Straßen/Gehweg Befeinerung der Niveauunterschiede zwischen Fahrbahn und Fußweg
 - Fußgänger Verbindung
 - Wichtiger Straßen- und Platzraum
 - Öffentliche Parkierung
 - Private Parkierung
 - Bushaltestelle



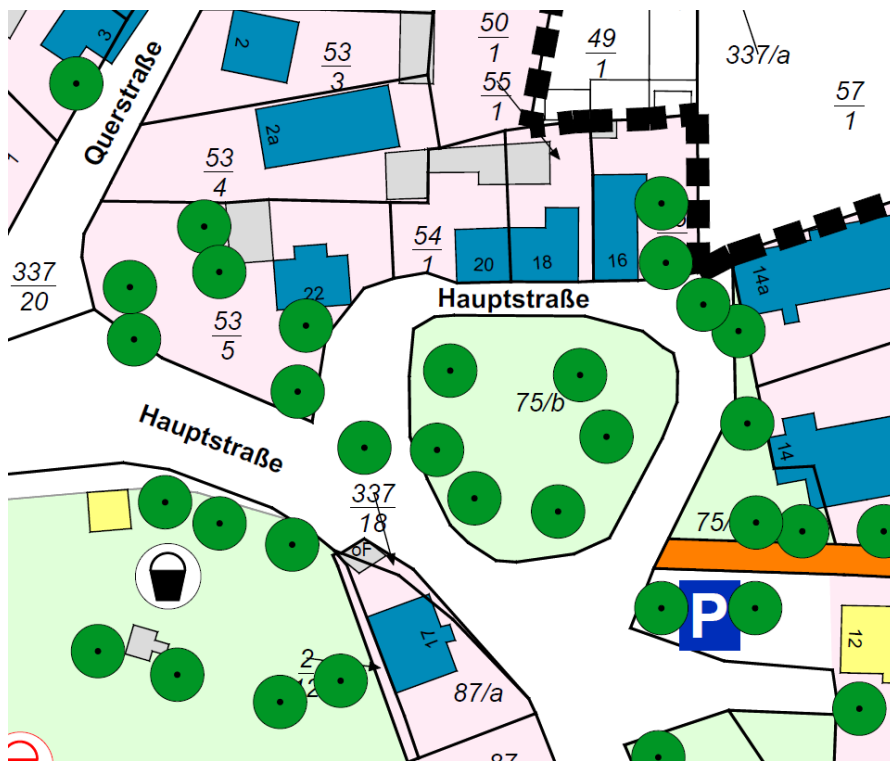
9. MASSNAHMEPLAN

- Förmlich festgelegte Grenze Sanierungsgebiet "Ortskern"
- Gebäude**
 - ohne Veränderung
 - Neubau
 - Modernisierung
 - Abbruch
 - Abbruch Neubau
 - Modernisierung/Teilmodernisierung ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln
 - Denkmalschutz laut Liste vom 31.05.2000
- Grundstücke**
 - Erwerb
 - Eigentum der Gemeinde
- Erschließung**
 - Instandsetzungs-/ Gestaltungsmaßnahmen im Straßenbereich (nur Straßenbeleuchtung gefördert)
 - Platzgestaltung
 - Instandsetzungs-/ Gestaltungsmaßnahmen ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln

2018: Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Ortszentrum“

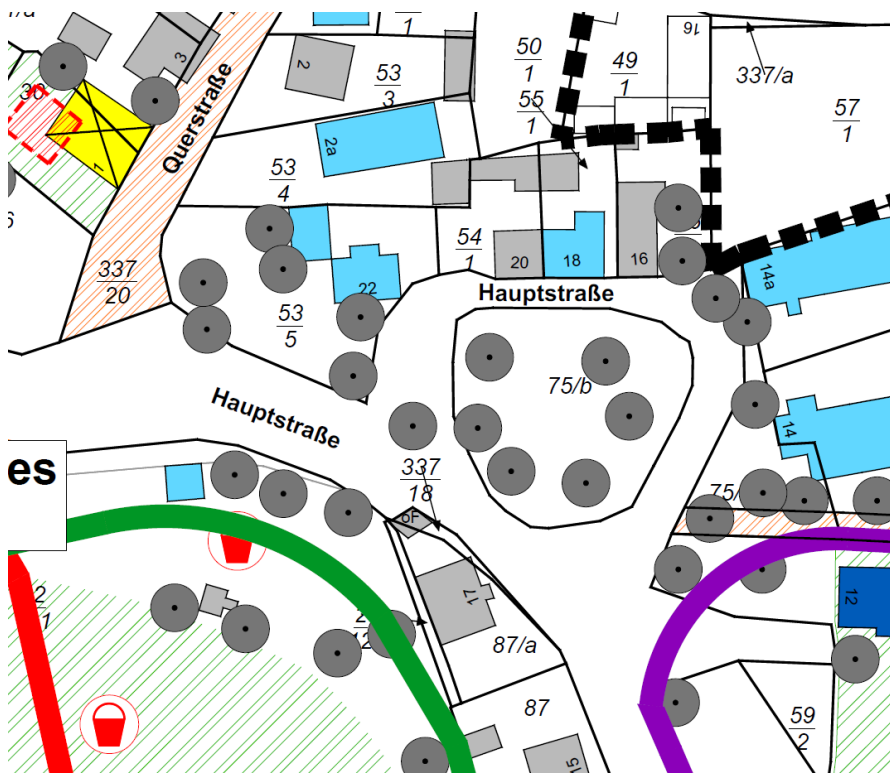
Allgemeine Ziele/Aussagen, die auch das Grundstück betreffen (Seitenzahl):

- Erhalt des Ortsbildes durch die Sanierung von städtebaulich und baukulturell wertvollen Gebäuden (2)
- Sanierung öffentlicher Freiflächen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit (2)
- Aufgrund des perspektivisch ansteigenden Bedarfes [an Wohnungen] sind hier Anpassungen in den Wohnungen erforderlich. (19)
- Ein Hauptmerkmal und großes Potenzial des Gebietes ist seine starke Durchgrünung. Dabei verbinden sich öffentliche und private Grünbestände und bilden großflächige, zusammenhängende Grünareale. (29)
- Im Umfeld der Wohnbebauung sind private Hausgärten vorhanden, die aufgrund ihrer Lage zusammenhängende Grünbereiche bilden. Die ökologische Qualität ist unterschiedlich. Im Umfeld der Gebäude wechseln sich strukturreiche Gartenanlagen mit strukturarmen Rasenflächen ab. Blumenreiche Vorgärten und Fassadenbegrünungen tragen zur Abrundung des Ortsbildes bei und verstärken den ländlichen Charakter. (29)
- attraktive Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzungen durch grünes, ruhiges Umfeld (34, jedoch im Städtebaulichen Konzept [siehe Plan unten] sind keine Neubauten auf dem Grundstück vorgesehen.)
- Erhalt des Ortsbildes durch die Sanierung von städtebaulich und baukulturell wertvollen Gebäuden (42)
- Sanierung öffentlicher Freiflächen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Barrierefreiheit (Generationengerechtigkeit) (42)
- Die Rahmenbedingungen im Gebiet und seinem Umfeld sind für die weitere Festigung der Wohnfunktion ausgesprochen günstig. Die ruhige und durchgrünte Lage, die Lage im Ortszentrum und die gute verkehrliche Anbindung an Leipzig sind wesentlichen Standortvorteile. Altersgerechte Angebotserweiterung an Wohnraum sind geplant (siehe Nachverdichtung) (44)
- Durch die dichte Bebauungsstruktur im Ortszentrum ist eine weitere Verdichtung bzw. Neuerrichtung innerstädtischer Wohnquartiere nur in sehr begrenztem Umfang möglich. (45)
- **Der Erschließung von neuen Bauflächen für eine behutsame Nachverdichtung sind Grenzen gesetzt. Mit Rücksicht auf die Gebietsstruktur, zu der neben der bebauten unbedingt auch die unbebauten Flächen zählen, sind alle Standorte kritisch zu prüfen.** (45)
- **Die städtebauliche Zielsetzung für das Untersuchungsgebiet ist der weitgehende Erhalt der historischen städtebaulichen Strukturen. Dies gilt insbesondere für die ortsbildprägenden Strukturen der Dreiseiten- bzw. Zweiseitenhöfe und für das ehemalige Rittergutsgelände. Insbesondere die baulichen Strukturen im enger bebauten ehemaligen Dorfkern sollen, aufgrund der historischen Bedeutung, in ihrer Struktur soweit vertretbar, erhalten bleiben.** (47)



Städtebauliches Konzept

- Untersuchungsgebiet "Ortszentrum" Fläche ca. 13,4 ha
- Gebäude**
 - Bestand
 - Gemeinbedarfeinrichtungen, Kirche
 - Nebengebäude
 - Neubau
- Erschließung**
 - Erschließung (Bestand)
 - Erschließung (Neu)
 - Haltestelle
 - Parken
- Grundstücke und Freiflächen**
 - Siedlungsfläche (größere versiegelte Bereiche/Grünfläche)
 - Grünfläche mit kleineren versiegelten Bereichen
 - Nachverdichtungspotenzial Wohnen
 - Baum (Bestand)
 - Neuanpflanzung
 - Spielen (Bestand)
 - Spielen (Neu)



Maßnahmen

- Untersuchungsgebiet "Ortszentrum" Fläche ca. 13,4 ha
- Gebäude**
 - vordringliche Sanierung
 - Sanierung/Instandsetzung
 - Neubau
 - Rückbau
 - Gebäude ohne Veränderung/ Nebengebäude
 - Umnutzung/Nutzungsänderung
- Erschließung**
 - Maßnahmen im öffentlichen Straßenbereich (Sanierung/Neubau)
 - Maßnahmen an öffentlichen Fußwegen (Neubau)
 - Maßnahmen im Böschungs- und Mauerbereich
 - Neuanlage öffentl. Parken
- Grundstücke/Freiflächen**
 - Ordnungsmaßnahmen im Grundstücks- und Freiflächenbereich
 - Grundstücksneuordnung/-entwicklung
 - Neupflanzung
 - Herstellung/Änderung Spielplatz
 - Grunderwerb
- Funktion**
 - Schulcampus
 - Kulturelles Zentrum
 - Schwerpunktbereich ehem. Rittergut

Quelle: [Neumann, die STEG Stadtentwicklung GmbH]

Weitere Bildinformationen zum Flurstück

Quelle: Bauamt Gemeinde Großpösna



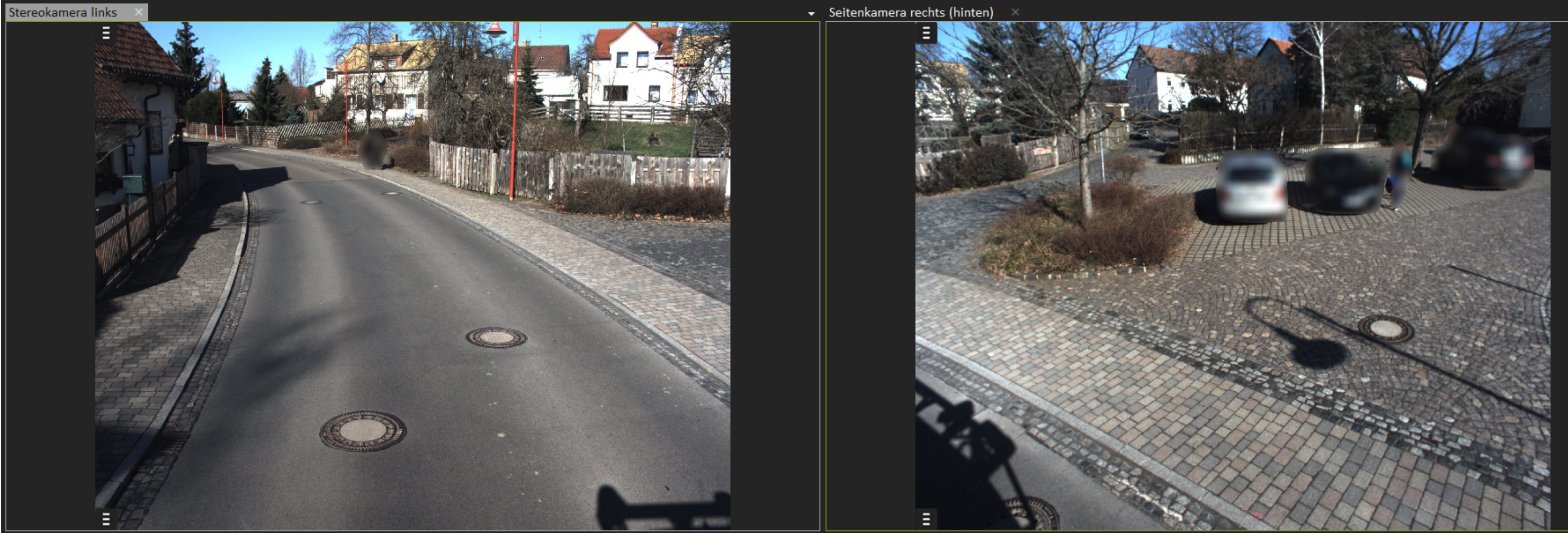
Straßenbefahrung 2009





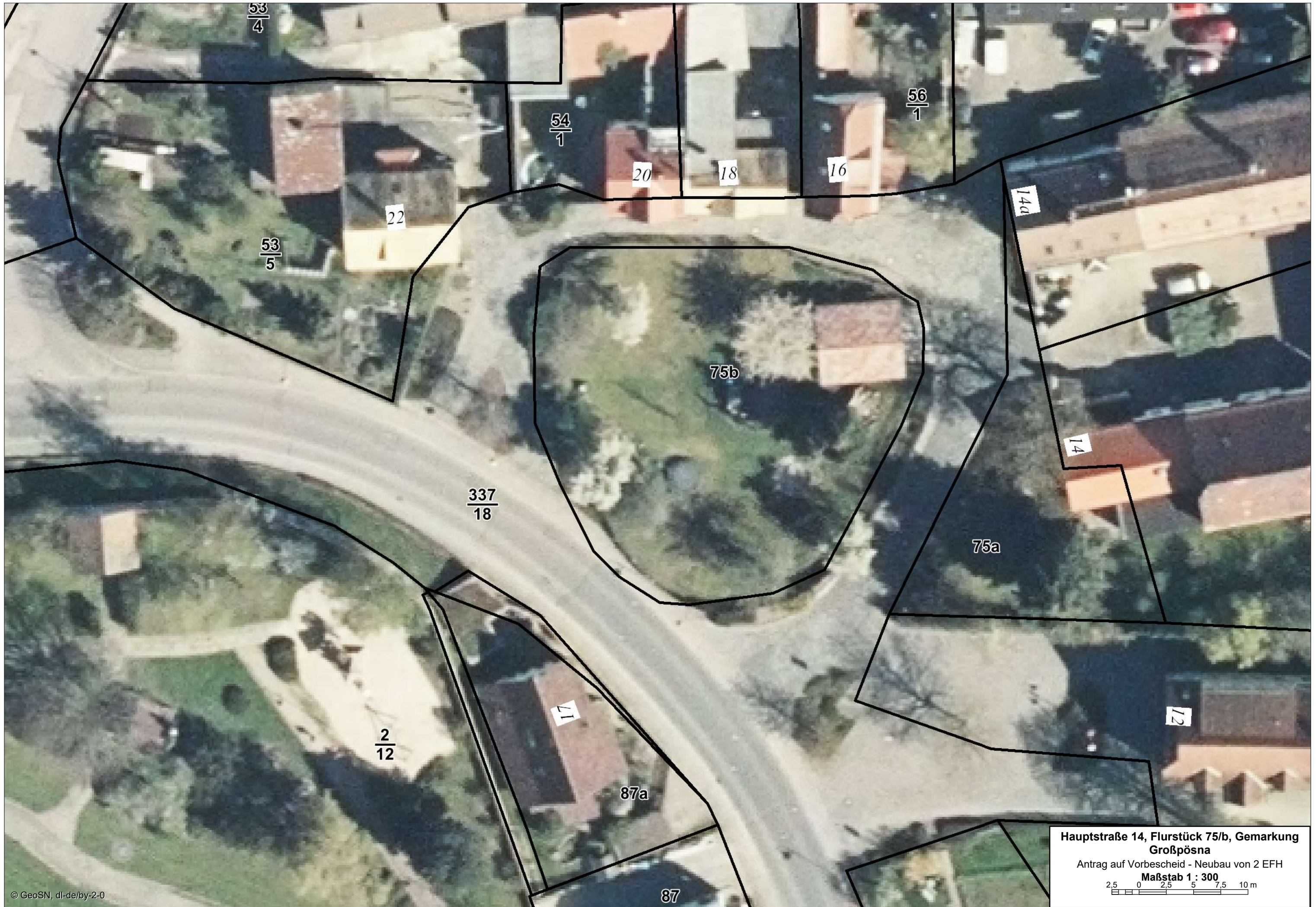


Straßenbefahrung 2021



Vor-Ort-Begehung 11.2023





**Hauptstraße 14, Flurstück 75/b, Gemarkung
Großpösna**

Antrag auf Vorbescheid - Neubau von 2 EFH

Maßstab 1 : 300

