



ARCHITEKTENGRUPPE  
FRANSSSEN & KEXEL

DIPL. - INGENIEURE & FREIE ARCHITEKTEN

Leostraße 7  
04347 Leipzig

TEL.: 0341/2323310

IM GRÜNTAL 47 b  
52066 AACHEN

TEL.: 0241 / 58885

# BEBAUUNGSPLAN NR. 17

GEWERBEGEBIET AN DER  
PORTITZER STRASSE (SÜDL. TEIL)

---

M 1 : 500

---

LEIPZIG, DEN 14.04.94

DER ARCHITEKT :

### **1. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Taucha hat beschlossen, für die Gemarkung Graßdorf einen Bebauungsplan zum Bau eines Gewerbegebietes südlich der Portitzer Straße nach § 8, § 9 ff BauGB aufzustellen.

Diese Planungsabsicht steht der Art der Bodennutzung der Stadt Taucha nicht entgegen.

Die Notwendigkeit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, der ständig steigende Flächenbedarf der Handwerksbetriebe und Gewerbetreibenden machen es unverzüglich erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet südlich der Portitzer Straße zu schaffen.

Dabei sind die Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Ebenso ist die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen vorzubereiten und zu sichern. Hierfür ist der Bebauungsplan ein sehr geeignetes Planungsinstrument, das kurzfristig die Voraussetzung der Zulässigkeit von Bauvorhaben realisieren kann.

### **2. Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Graßdorf. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 97/9; 97/11; 97/15; 97/16; 98/24; 98/28 und 98/29 des Grundbuches Taucha, in einer Größe von ca. 40.628 qm..

---

Das Planungsgebiet stößt an der westlichen Seite an die Stadtgrenze von Leipzig. Gegenwärtig ist das gesamte Gelände unbebautes Brachland.

### **3. Zu erwartendes Verkehrsaufkommen**

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 313 (Portitzer Straße).

Es ist mit folgendem Verkehrsaufkommen zu rechnen:

Kundenverkehr: ca. 100 PKW/Tag

Mitarbeiterverkehr: ca. 150 PKW/Tag

Lieferantenverkehr: ca. 15 LKW/Tag

### **4. Umweltverträglichkeit**

Der Standort des Gewerbegebietes befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Obstgutes. Die zu erwartende Überbauung und Versiegelung bedeutet einen Eingriff in den Klima- und Wasserhaushalt. Eine Abschwächung dieser Eingriffe ist wegen der geplanten Funktion nur bedingt möglich.

Es ist deshalb vorgesehen, durch das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern an den Geltungsbereichsgrenzen eine Abschirmung zu den umgebenden Freiräumen und zu der östlichen Kleingartenanlage zu bewirken.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSKONZEPT DES BEBAUUNGSPLANES, PORTITZER STRASSE, SÜDLICHER TEIL**

Es ist vorgesehen, auf dem Planungsgelände mit einer Größenordnung von ca. 36.000 qm in gesunder Mischung Produktions-, Gewerbe- und Büroflächen zu erstellen, wobei in geringfügigem Maße Wohnflächen integriert werden sollen.

Aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes kann auf dem Gelände ein Flächenpotential von ca. 43.000 qm mit einem Investitionsvolumen von ca. DM 65 Mio. hergestellt werden.

In einem ersten Bauabschnitt sollen auf einer ca. 13.600 qm großen Teilfläche südlich der Erschließungsstraße fünf Gebäudeeinheiten mit variablen Grundrißlösungen hergestellt werden, die dem jeweiligen Raumbedarf der einzelnen Nutzer angepaßt werden können.

In diesen Gebäuden stehen erdgeschossig jeweils ca. 940 qm Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe oder dergleichen, im ersten Obergeschoss ca. 850 qm Büroflächen und im Dachgeschoss ca. 780 qm Büro- und Wohnflächen zur Verfügung, so daß in diesem ersten Abschnitt Flächen von insgesamt 13.000 qm hergestellt werden können.

Für den Planbereich an der Portitzer Straße ist derzeit reine Büronutzung geplant. Sollte sich jedoch herausstellen, daß weiterer Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht, so kann das Planungskonzept des 1. Bauabschnittes auch auf diesen Bereich ausgedehnt werden.

Angepflanzt werden sollen Linden und Buchen, aber auch schnellwüchsige Bäume, wie Spitz- und Bergahorn, Sandbirke, Graupappel, Eberesche oder die Schwedische Mehlbeere können in Betracht kommen. Bei den anzupflanzenden Sträuchern sind Salweide, Hartriegel, Liguster und Zaunrose zu bevorzugen.

#### **5. Altlasten**

Von möglichen Munitionsfunden abgesehen, die vom letzten Weltkrieg herrühren können, bestehen wegen Altlasten auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche keine Bedenken.

***Hinweis***

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein munitionsverseuchtes Gelände. Vor Beginn der Erdarbeiten muß ein Absuchen des Geländes erfolgen.

Sollten Funde auftreten, ist sofort die Bauleitung zu informieren, um entsprechende Baustellensicherungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin muß umgehend das Amt für Kampfmittelbeseitigung (Tel. 0351/53910) bzw. die Polizeidirektion Leipzig (Tel. 0341/72300) informiert werden.

# VER- UND ENTSORGUNG

## **1. Trinkwasser**

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser erfolgt von der Portitzer Straße aus entlang der Planstraßen. Die Festlegung der Querschnitte werden mit der WAB abgestimmt.

## **2. Abwasser und Regenwasser**

Das Bebauungsgebiet wird abwasserseitig im Trennsystem erschlossen. Das Abwasser wird der Pumpenstation nördlich der Portitzer Straße zugeführt.

Das Regenwasser wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken ca. 500 m nördlich des Planungsgebietes zugeführt. Dieses Rückhaltebecken ist für das gesamte Gebiet beidseitig der Portitzer Straße ausgelegt.

## **3. Stromversorgung**

Im Bebauungsgebiet wird eine Trafostation erstellt, die mit einer 10 KV Leistung von der WESAG versorgt wird. Von dieser Station aus wird die Unterverteilung auf die einzelnen Parzellen erfolgen.

Der WESAG ist ein ungehinderter Zugang zur Trafostation von der Planstraße aus zu ermöglichen.

## **4. Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas wird von der Portitzer Straße aus erfolgen, auf dem Gelände selbst befinden sich keine Leitungen der Gasversorgungsunternehmen.

## **5. Fernmeldeversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Telefonleitungen erfolgt in Abstimmung mit der Telekom.

Über einen Zeitrahmen kann die Telekom keine Auskunft geben.

In den Planstraßen werden daher Lehrrohre verlegt, um eine unkomplizierte und schnelle Versorgung nachträglich zu gewährleisten.

Leipzig, 14.04.94

---

Dipl.-Ing. Architekt Franssen