

**STADTVERWALTUNG TAUCHA**

---

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 \***

**MISCHGEBIET AN DER PORTITZER STRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

---

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1. Allgemeine Zielstellung

Für ein rd. 13 ha großes Gebiet am nordwestlichen Stadtrand von Taucha ist der Bebauungsplan Nr. 2\* aufzustellen, der die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Stadtgebietes in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes bildet.

Es handelt sich im wesentlichen um das Areal einer ehemaligen Schweinemastanlage. Ableitend aus der Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan sowie unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage und der Tatsache, daß es sich um einen brachliegenden landwirtschaftlichen Gewerbestandort handelt, soll der Bebauungsplan ein Grundgerüst für eine Neuordnung des betreffenden Areals als Mischgebiet bilden, wobei auf folgende Schwerpunkte orientiert wird:

- neue verkehrsorganisatorische Lösung,
- Abbruch der alten Bausubstanz,
- Ausweisung flexibler bzw. bedarfsgerechter Baufelder, wobei die westliche Plangebietshälfte vorrangig kleinstrukturiertem Wohnungsbau vorbehalten werden soll, während die östliche Hälfte für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen ist.

### 1.2. Begründung des Planverfahrens und planungstechnische Grundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung von Taucha hat in ihrer Sitzung am 29.10.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betreffende Gebiet beschlossen. Die Planungskonzeption sah ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung vor. Diese Planungsabsicht wurde aus städtebaulichen Gründen fallen gelassen. Hinzu kommt, daß in der Stadt Taucha hinreichende gewerbliche Bauflächen mit Bauplanungsrecht nunmehr vorhanden sind.

Da aber mit der Umnutzung der brachliegenden Schweinemastanlage ein städtebaulicher Mißstand beseitigt wird, erfolgte eine Überarbeitung des früheren Bebauungsplanentwurfes zu einem Mischgebiet. Der Stadtrat Taucha billigte in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.1995 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und bestimmte ihn zur erneuten öffentlichen Auslegung.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 15.01.1996 bis zum 16.02.1996 in der Stadtverwaltung Taucha, Schloßstraße 13, 04425 Taucha, während der Dienststunden öffentlich aus. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte gleichzeitig. Nachdem der Stadtrat am 09.05.1996 die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise abgewogen hatte, ist zur Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes eine weitere Abwägung erforderlich.

Sie wird fehlerhafte Abwägungsbeschlüsse vom 09.05.1996 korrigieren. Sowohl die zweite Abwägung als auch der Satzungsbeschluß stehen auf der Tagesordnung der am 14.11.1996 anberaumten öffentlichen Stadtratsitzung.

## 2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

### 2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt rd. 1 km nordwestlich vom Stadtzentrum der Stadt Taucha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Süden durch die Tauchaer Straße, wobei sich diese Straße bereits auf der Portitzer Gemarkung der Stadt Leipzig befindet;
- im Westen durch die gemeinsame Grenze mit Leipzig;
- im Norden durch
  - . das Alten- und Pflegeheim des Deutschen Roten Kreuzes am Veitsberg;
  - . die südlichen Grenzen der Flurstücke 59/8 und 59/18;
  - . im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 59/2 und 59/31.

Es beinhaltet die Flurstücke 59/5, 59/7, 59/12, 59/17 sowie den südlichen Teil des Flurstückes 121 und umfaßt einer Fläche von rd. 13 ha. Charakterisiert wird das Plangebiet durch eine forstwirtschaftlich überformte Waldgesellschaft an der Tauchaer Straße mit einer Größe von rd. 5,2 ha. Nördlich davon befindet sich die ehemalige Schweinemastanlage auf einer Fläche von rd. 6,1 ha.

Eine weitere, allerdings lockere Aufforstung von Jungkiefern mit einem Flächenumfang von rd. 1,7 ha schließt sich nördlich des früheren landwirtschaftlichen Betriebes an.

Das Plangebiet ist der örtlich zuständigen Behörde als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für erforderlich gehalten. Vor Beginn der Erdarbeiten sollten deshalb die Bauunterlagen an die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, über den Landkreis Leipzig, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, zwecks Absuche übersandt werden. Bei Erdarbeiten ist das Auffinden einzelner Munitionskörper nicht ausgeschlossen. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Dresden, Telefon 0351 8501450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Der nördliche Geltungsbereich wird durch zwei 110 kV-Freileitungen beeinträchtigt, die der Westsächsischen Energie Aktiengesellschaft (WESAG) gehören. Im Plangebiet befinden sich überdies Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes der WESAG.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist die Abteilung Stromversorgung der WESAG, Telefon 0341 120-7339, zu konsultieren. Das gilt auch bei Veränderungen in der Tiefenlage der Kabel.

Weiterhin sind auch Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Bei der Bauausführung ist ebenfalls darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist durch die Bauausführenden der Telekombaubezirk 66, Rosenowstraße 26, 04357 Leipzig, Telefon: 0341 6080254, zu konsultieren.

Das Plangebiet gehört außerdem zu einem hochrangigen archäolo-

gischen Relevanzgebiet. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

1. Vor Beginn jeder Erdarbeiten sind durch den Vorhabenträger archäologische Voruntersuchungen unter Anleitung des Landesamtes für Archäologie Sachsen zu veranlassen.
2. Die Abstimmung mit dem Landesamt einschließlich der Einladung der Facharchäologen ist mindestens zwei bis drei Monate vor Beginn der jeweiligen Erdarbeiten durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
3. Die Voruntersuchungen bestehen im Abtrag des Mutterbodens bis auf das archäologisch relevante Niveau mit einem sauber arbeitenden Großgerät (Hydraulikbagger mit breitem, geschlossenem Böschungshobel) nach Maßgabe des anwesenden Facharchäologen. Sollte dabei archäologische Substanz gefunden werden, schließt sich eine Ausgrabung in den Bereichen an, die archäologisches Material geliefert haben, bzw. liefern könnten.

Topographisch ist das Gelände im wesentlichen ebenflächig. Die durchschnittliche Höhenlage des vorhandenen Zustandes bewegt sich bei 127 m über NN.

## 2.2. Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Eigentum der Behr & Heil GbR, Pönitzer Weg 13, 04425 Taucha.

## 2.3. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind elf Baufelder als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgesetzt:

MI1 bis MI7:	Grundflächenzahl GRZ:	0,4
	Geschoßflächenzahl GFZ:	0,8
	maximale Geschoßanzahl:	II
	Bauweise:	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI8, MI9, MI11:	Grundflächenzahl GRZ:	0,6
	Geschoßflächenzahl GFZ:	1,2
	maximale Geschoßanzahl:	III
	Bauweise:	abweichend
MI10:	Grundflächenzahl GRZ:	0,6
	Geschoßflächenzahl GFZ:	1,2
	maximale Geschoßanzahl:	II
	Bauweise:	abweichend

Die Baufelder MI1 bis MI7 sind vorrangig dem Wohnungsbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorbehalten, wobei maximal etwa 70 bis 75 Wohnungseinheiten geschaffen werden können. Das Dachgeschoß kann entsprechend den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Die Planfläche für den Wohnungsbau umfaßt rd. 3,5 ha.

Die Baufelder MI8 bis MI11 sind überwiegend für nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen und nehmen rd. 3,4 ha ein. Im Plangebiet ist die gemäß § 6 Absatz 2 Nummer 7 und 8 BauNVO



zulässige Ansiedlung von Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Auch die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO ist nicht zulässig.

## 2.4. Verkehr

### Äußere Erschließung

Das Mischgebiet wird durch die Planstraße C an die Tauchaer Straße und damit an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Diese Straßenanbindung ist mit dem Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig abgestimmt worden. Die Autobahnu- und -abfahrt an der B 87 (A 14 Dresden - Halle) liegt rd. 3,5 km südlich des Mischgebietes und kann über die M.-Erzberger-Straße, den Gerichtsweg und die Leipziger Straße (B 87) erreicht werden. Die Tauchaer Straße selbst ist eine gute Verbindung in das Leipziger Stadtzentrum.

### Innere Erschließung

Die Planstraße C als eine der beiden vorhandenen Erschließungsstraßen der ehemaligen Schweinemastanlage mündet in die Planstraße A. Diese ist die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes. An ihrem westlichen Ende in Form einer großzügigen Wendemöglichkeit für gewerbliche Transportfahrzeuge, die gleichzeitig den städtebaulichen Freiraum für die Gestaltung des Zentrums des Plangebietes sichert, zweigen gabelartig die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen B für das Wohngebiet nach Westen ab. Die Planstraße C dient außerdem auch als Zufahrt für das östlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flurstück 59/31.

Von den Planstraßen B führen weitere Anliegerstraßen als ebenfalls verkehrsberuhigte Stichstraßen in die Wohnbaufelder. Bis auf die Planstraßen A und C sind alle anderen Straßen als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die Erschließungsstraßen sind in bezug auf Straßenquerschnitte und Kurvenradien nach den Empfehlungen der EAE 85 ausgewiesen. Weitere Verkehrserschließungen, insbesondere innerhalb der überbaubaren Flächen MI8 bis MI11, können von den Anliegern bedarfsorientiert angelegt werden.

### Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen durch ausreichende Stellplätze zu bewältigen. Bei Anordnung von Tiefgaragen darf die zulässige Geschoßfläche um diese Stellplatzflächen erhöht werden. Je Wohnungseinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz vorzusehen. Bei Wohnungen mit einer Nutzfläche über 100 qm sind zwei Pkw-Stellplätze auf dem betreffenden Grundstück anzulegen.

### Fußwege

Als Hauptfußgängerzugang wird die zweite vorhandene Erschließungsstraße (Planstraße H) der ehemaligen Schweinemastanlage vorgesehen. Sie ist für motorgetriebene Fahrzeuge aller Art gesperrt und führt mittig durch die bestehende Waldgesellschaft in das Zentrum des Plangebietes. Die Planstraße C ist ebenfalls für Fußgänger ausgebildet und weist dafür an ihrer westlichen Seite einen Gehweg auf.

Weitere Fußwegeverbindungen bestehen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und in nördliche Richtung zum Veitsberg. Der