



# Stadt Taucha - Bebauungsplan Nr. 64 "Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walther-Rathenau-Straße"

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a)

## Begründung (Satzung)

Geltungsbereich B-Plan 64  
„Zwick'sche Siedlung ...“

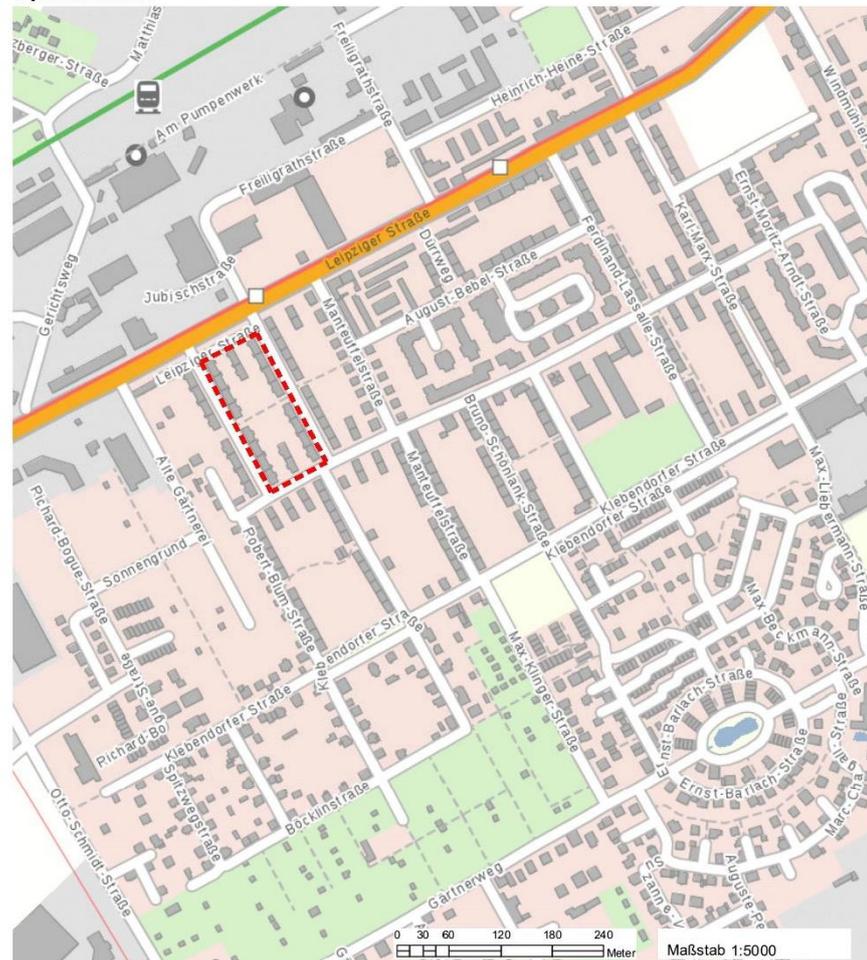
sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas



13.07.2020

B-Plan 64  
Topokarte M5000



## Stadt Taucha - Bauamt

Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH  
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig  
Tel.: 0341 4243240; 0341 4290301  
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

11.02.2021

**Bebauungsplan Nr. 64**

„Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walther-Rathenau-Straße“

**Begründung (Satzung)**

Seite 2

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahrensdurchführung	4
5.	Umweltbelange	5
5.1.	Vorbemerkungen	5
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
6.1.	Geltungsbereich	5
6.2.	Gliederung des Geltungsbereiches	5
6.3.	Allgemeines Wohngebiet	6
6.3.1.	Art der baulichen Nutzung	6
6.3.2.	Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen	6
6.3.3.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.3.1.	Grundflächenzahl GRZ	6
6.3.3.2.	Geschossigkeit	6
6.3.3.3.	Tauf- und Firsthöhe	7
6.3.4.	Bauweise	7
6.3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.3.6.	Stellung der baulichen Anlagen	7
6.3.7.	Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten	7
6.4.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
6.4.1.	Geh- und Radweg (öffentlich)	8
6.4.2.	Straßenbegrenzungslinien	8
6.5.	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
6.6.	Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	8
6.7.	Örtliche Bauvorschriften	9
6.7.1.	Hauptbaukörper	9
6.7.2.	Dächer	9
6.7.3.	Fassaden	9
6.7.4.	Werbeanlagen und Warenautomaten	9
7.	Ergebnisse der Beteiligungen	10
7.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	10
7.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	10

## **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Der ebenflächige und ca. 12.200 m<sup>2</sup> große sowie medienseitig vollkommen erschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körner-Straße und Walther-Rathenau-Straße" befindet sich in der westlichen Vorstadt Taucha's, ca. 1,8 km vom Stadtzentrum entfernt und ist Bestandteil des ca. 40 ha großen Wohngebietes „Zwick'sche Siedlung“.

Das Plangebiet wird im Süden von der Friedrich-Engels-Straße begrenzt, östlich verläuft die Theodor-Körner-Straße. Nördlich begrenzt es die Leipziger Straße, während im Westen die Walther-Rathenau-Straße die Grenze bildet. Der in diesem Bauleitplanverfahren behandelte Bebauungsplan liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 127 m DHHN<sup>1</sup>. Die räumliche Lage des Änderungsgebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu ersehen.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann zudem Kap. 6.1. dieser Begründung entnommen werden.

## **2. Planungsanlass und Planungerfordernis**

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 64 gehört – wie bereits erwähnt - seit Mitte der dreißiger Jahre des vorigen Jahrhunderts zur „Zwick'schen Siedlung“. Ihr Name rührt aus der Umsiedlung von Einwohnern aus dem Zwickauer Raum her, die als Arbeitskräfte für den in Taucha damals neu entstandenen Rüstungsbetrieb Mitteldeutsche Motorenwerke benötigt wurden. Infolge der Entstehungsgeschichte ist die Siedlung geprägt durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss im typischen Baustil der 30er Jahre.

Es dominieren stadtbildprägende Blockrandstrukturen mit großzügigen Innenhöfen und einer ansprechenden Durchgrünung. Zum Erhalt der „Zwick'schen Siedlung“ als originäre Kernsiedlung mit ihrem typischen architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild wurde sie durch den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtrates Taucha am 19.09.2002 geschützt.

Durch diese Satzung ist ein besonderer Genehmigungsvorbehalt für den Fall von Abbrüchen, der Nutzungsänderung oder der zusätzlichen Errichtung baulicher Anlagen gesichert.

Im Zuge der Sanierung der Wohngebäude im Bereich der Theodor-Körner-Straße 2 bis 8 wurde eine strukturelle Wandlung von ursprünglichen Mehrfamilienhäusern in Reihenhäuser vorgenommen. Der daraus entstandene Bedarf an Stellplätzen ausschließlich für die Nutzer dieser neuen Eigenheime führte zur Anordnung von Pkw-Abstellflächen auf den mit der Wohnsiedlung entstandenen inneren Grünflächen.

Ein Verstoß der Bestimmungen der Erhaltungssatzung zu den unbebauten Siedlungsflächen, die als begrünte Vorgärten und Innenhöfe dauerhaft zu erhalten sind. Damit wurden nicht nur Vegetationsflächen vernichtet, sondern auch deren Gestaltung mit Pflanzen und Gehölzen. Ein Bauantrag zur Herstellung der Stellplätze als schon im Liegenschaftskataster registrierte Flurstücke mit bereits teilweise vollzogenem Eigentümerwechsel wurde wegen der damit geplanten Verletzung der Erhaltungssatzung von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgelehnt.

Weil weitere Gebäudesanierungen innerhalb der Zwick'schen Siedlung vorgenommen werden und geplant sind, die insbesondere durch damit veränderte Wohnformen das Stellplatzproblem in der Siedlung verschärfen, ergibt sich für die Stadt Taucha eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei sind dort keine Neubauten vorgesehen, das Plangebiet ist entsprechend der in den 1930er Jahren für den Standort entwickelten städtebaulichen Struktur vollständig bebaut.

Vielmehr wird die Erhaltung der großflächig begrünten Innenhöfe die Hauptaufgabe der für die „Zwick'sche Siedlung“ vorgesehenen Bauleitplanungen sein. Daraus resultiert, dass künftig keine Vegetationsflächen mehr für die Anlage von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Da aber auf der anderen Seite der Straßenraum innerhalb der „Zwick'schen Siedlung“ hinsichtlich der dort möglichen Stellplatzflächen überlastet ist, kam der jetzt aufgestellte Bebauungsplan nicht umhin, die in seinem Geltungsbereich im Widerspruch zur Erhaltungssatzung auf Vegetationsflächen entstandenen Pkw-Stellplätze in seine Satzung aufzunehmen.

Zur Lösung des Stellplatzproblems müssen vegetationsflächenschonende Lösungen gefunden werden. D.h. für die Wohnsiedlung verträgliche Standorte zur Einordnung von Tiefgaragen und/oder Parkhäusern. Diese Aufgabe wird auf der Grundlage einer Gesamtuntersuchung für die „Zwick'sche Siedlung“ daraus abzuleitenden Bebauungsplänen vorbehalten bleiben.

---

1 DHHN = Deutsches Haupthöhennetz.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Hauptziel und –zweck der Planung war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für den Erhalt und Schutz des in ihrem Geltungsbereich noch vollständig bestehenden Gebäudebestand aus den 1930er Jahren durch entsprechende zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen zu schaffen. Der unverändert beabsichtigte Erhalt des bestehenden allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 64 „Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walther-Rathenau-Straße“ wird mit diesen hauptsächlichen Zielen und Zwecken des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 64 nicht gefährdet. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan

1. die bebaubaren von den nicht bebaubaren Bereichen eindeutig abgegrenzt und damit die flächenmäßig umfangreichen Vegetationsflächen weitgehend geschont.
2. Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten (Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzung) geschaffen.

### **4. Verfahrensdurchführung**

Für das Planverfahren war die Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Dafür sprach, dass die im Änderungsgebiet festzusetzende Grundfläche mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> deutlich weniger als der Schwellenwert 20.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit des § 13a BauGB beträgt und zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben beabsichtigt war, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem bestanden auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Bei den Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und SPA-Gebiete). Die in der Stadt Taucha vorhandenen Natura 2000-Gebiete befinden sich gänzlich außerhalb des Wirkungsbereiches der „Zwick'schen Siedlung“.

Es bestanden auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung für deren Schutzzwecke und deren Erhaltungsziele. Zudem bestand durch die Planung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB neben den bereits genannten Voraussetzungen auch kein Anhaltspunkt für eine Störfallrelevanz mit Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB genannten Schutzgüter.

Das gewählte Plangebiet entspricht auch den Bestimmungen des § 13a BauGB, nach denen ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ausschließlich im beplanten (§ 30 BauGB) und unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) aufgestellt oder geändert werden kann. Er dient damit der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen,

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Damit ist die Anwendung des § 13a BauGB durch seine Eingrenzung auf die Innenentwicklung und somit auf den Innenbereich für die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig.

Zusammenfassend war somit für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung bzw. wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Hierbei ist folgender planungsrechtlicher Sachverhalt von Bedeutung: Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne nach § 13a BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich, die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Beim Bebauungsplan kommt noch hinzu, dass keine Neubauten und keine zusätzlichen Gebäude geplant sind. Die zeichnerisch festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich die bestehenden Wohngebäude eng umgrenzen, um deren ev. notwendig werdende Ersatzneubauten zum Erhalt der originären städtebaulichen Struktur der „Zwick'schen Siedlung“ in die bauliche Form des jeweiligen Bestandsgebäudes zu zwingen.

Damit findet auch kein Eingriff in wichtige Schutzgüter der Natur und Landschaft statt, weil dann Neubauten nur auf anthropogen geprägten Flächen möglich sind, in denen die Naturbestandteile schon vor Jahrzehnten zerstört wurden.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1. Vorbemerkungen**

Das mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walther-Rathenau-Straße“ überplante Areal befindet sich außerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Gebieten für den besonderen Schutz von Natur und Landschaft. Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b und j BauGB sind deshalb nicht zu befürchten. Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten<sup>2</sup> werden durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzten baulichen Maßnahmen nach gegenwärtigem Erkenntnisstand ebenfalls nicht betroffen. Ebenso sind Belange gemäß § 22 SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, FFH) für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Artikel 6 (Gebietschutz) und Artikel 12, 13, 16 (Artenschutz) und Europäische Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG, nicht berührt.

Durch das Plangebiet werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 16 bis 19 und 21 SächsNatSchG betroffen. Ebenso wurden keine weiteren Forderungen zur Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes durch die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Nordsachsen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwick'sche Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walther-Rathenau-Straße“ erhoben.

Obwohl der Hauptinhalt des Bebauungsplanes die Schaffung der Rechtsgrundlage für die erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigung für die beiden im Widerspruch zur bestehenden Erhaltungssatzung für die Zwick'schen Siedlung<sup>3</sup> und mit Duldung der Stadt Taucha zum Teil schon fertiggestellten Stellplatzanlagen an der Theodor-Körner-Straße bzw. Walther-Rathenau-Straße zu schaffen, macht die untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Nordsachsen geltend<sup>4</sup>, dass in den Planunterlagen keinerlei Aussagen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen enthalten sind.

Auch wenn eine bestehende Bebauung bestandserhaltend überplant würde, sollte hierzu durch die Stadt Taucha eine Betrachtung und Bewertung erfolgen. Deshalb werden auch die Belange des Schutzgutes Menschen und hierbei insbesondere der erforderliche Lärmschutz betrachtet, obwohl die vorgenommene bestandserhaltene Planung keine Neu- oder Umbauten von Wohngebäuden zum Inhalt hat.

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke 794/2, 794/3, 794/5, 794/6, 794/15, 794/17 bis 794/19, 794/21, 794/23, 794/25, 794/27, 794/29, 794/31, 794/33, 794/35, 794/37, 794/43 und 794/45 der Gemarkung Taucha. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan bzw. auf ihm selbst zu ersehen.

### **6.2. Gliederung des Geltungsbereiches**

Das Baugebiet wurde wie folgt gegliedert:

- Ein nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetztes allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 3 und
- der fußläufigen Erschließung dienende öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB.

Das allgemeine Wohngebiet untergliedert sich weiterhin in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

<sup>2</sup> Siehe hierzu §§ 39 und 44 BNatSchG i.V.m. § 24 SächsNatSchG.

<sup>3</sup> Zum Erhalt der „Zwick'schen Siedlung“ als originäre Kernsiedlung mit ihrem typischen architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild der 1930iger Jahre wurde sie durch den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtrates Taucha am 19.09.2002 geschützt.

<sup>4</sup> Stellungnahme vom 25.08.2020.

### **6.3. Allgemeines Wohngebiet**

Im Folgenden werden für das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte allgemeine Wohngebiet alle dazu dort getroffenen Festsetzungen in der sich aus dem § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt.

#### **6.3.1. Art der baulichen Nutzung**

*Die Baugebiete sind zeichnerisch als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO]*

Begründung:

Die „Zwick'sche Siedlung“ ist seit ihrem Siedlungsbeginn vom Wohnen geprägt und auch jetzt noch die dominierende Art der baulichen Nutzung. Deshalb wurde für die Baugebiete die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Das Plangebiet ist damit vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Mit dieser Festsetzung wird innerhalb des Gebietes der beabsichtigte Nutzungscharakter planungsrechtlich für diese Nutzung ausgerichtet und gesichert, ohne planungsrechtliche Nutzungskonflikte mit der umgebenden, ebenfalls durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft zu verursachen.

#### **6.3.2. Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen**

*In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]*

Begründung:

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil die Baugebiete WA 1 bis WA 3 vorrangig Wohnzwecken dienen. Um nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung im Plangebiet sicherzustellen, wird außerdem festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe und sollen zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermeiden, da die dafür notwendigen Stellplatz-, Abstell- oder Rangierflächen das städtebauliche Konzept und Gefüge am Standort erheblich stören würden. Mit diesen Restriktionen wird zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen ist in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 entweder kein Bedarf erkennbar, oder stehen in der näheren und weiteren Umgebung in Taucha ausreichend Angebote bzw. Flächen dafür zur Verfügung. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 bleibt gewahrt, da neben den Wohngebäuden Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe regelzulässig bleiben.

#### **6.3.3. Maß der baulichen Nutzung**

##### **6.3.3.1. Grundflächenzahl GRZ**

*Infolge der unterschiedlich großen zugehörigen Grundstücke musste die Grundflächenzahl ebenfalls unterschiedlich mit 0,25, 0,3 und 0,4 zeichnerisch festgesetzt werden.*

*[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]*

Begründung:

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ musste für die kleinen Grundstücke der neuen und relativ großen Reihenhausessegmente in Anspruch genommen werden.

##### **6.3.3.2. Geschossigkeit**

*Für die Baugebiete sind zwingend zwei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.*

*[§ 16 Abs. 5 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO]*

Begründung:

Zur Sicherung der seinerzeit vorgesehenen Höhenentwicklung der Gebäude ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit zwei festgesetzt worden. Dieses Maß steckt den städtebaulichen Rahmen ab. Dabei wird verhindert, dass Baukörper mit geringerer Geschosshöhe das entstandene Ensemble von

vier Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Vollgeschossen beeinträchtigen.

#### **6.3.3.3. Trauf- und Firsthöhe**

*Zeichnerisch sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen in Meter über Bezugshöhe festgesetzt worden.*

*Bezugshöhe ist das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN)*

Die festgesetzten Höhen wurden aus dem Gebäudebestand abgeleitet. Das soll verhindern, dass Ersatzbauten mit geringeren Traufhöhen angesiedelt werden.

#### **6.3.4. Bauweise**

*Zeichnerisch ist neben der offenen Bauweise für die Teilbaugebiete WA 1 und WA 3 eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise für das Teilbaugebiet WA 2 festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO]*

##### Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Planung, die vier längeren Eckgebäude in den seinerzeit gewählten typisierten Blockrandbebauungen auch durch Ersatzbauten zu erhalten. Die Festsetzung der Bauweisen steht in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild der „Zwick'schen Siedlung“. Darum ist zur Unterstützung des Erhaltens der typischen Gebäudeensembles für die Länge der langen Eckgebäude deren Länge von ca. 75 m als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise vorgegeben worden.

#### **6.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche**

*Zur Sicherung der annähernden Bau- und Sichtflucht der in der „Zwick'schen Siedlung“ vorherrschenden Blockrandbebauungen für Ersatzbauten sind eng an die gegenwärtigen Hauptbaukörper angepasste überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch bestimmt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO]*

##### Begründung:

Wie bereits ausgeführt orientiert sich das Leitbild der städtebaulichen Sicherung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf relativ enge und ausschließlich um die Wohnhäuser zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen. Diese städtebauliche Lösung unterstützt das grundsätzliche Erhaltungsziel der Planung für die „Zwick'sche Siedlung“ in angemessener Weise.

#### **6.3.6. Stellung der baulichen Anlagen**

*Für die Stellung der Hauptbaukörper (Wohngebäude) sind die zugehörigen zeichnerischen Einträge in Form der vorgegebenen Firstrichtung im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]*

##### Begründung:

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen, hier durch die Vorgabe der Ausrichtung für die Wohngebäude als Hauptbaukörper, steht planerisch im Zusammenhang mit den Festsetzungen, die den Erhalt der „Zwick'schen Siedlung“ zum Inhalt haben. So ist in den überbaubaren Grundstücksflächen eine annähernd parallele Ausrichtung zur angrenzenden Erschließungsstraße für künftige Ersatzbauten vorgegeben worden, auch um eine in der „Zwick'schen Siedlung“ nicht vorgeprägte Diagonalstellung der Wohngebäude zur Erschließungsstraße auszuschließen.

Die Festsetzung erwirkt damit die städtebauliche Zusammengehörigkeit der Wohnsiedlung und ermöglicht die Sicherung des baulich harmonischen Ortsbildes der „Zwick'schen Siedlung“.

#### **6.3.7. Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten**

*Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und/oder innerhalb zeichnerisch festgesetzter Flächen für Stellplätze zulässig.*

*[§ 12 Abs. 6 BauNVO]*

##### Begründung:

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist zur Vermeidung einer ungeordneten Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Vegetationsbereiche, durch Garagen, Carports und Stellplätze entgegenzuwirken. Ziel dieser Festsetzung ist es, die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf die festgelegten Bereiche zu konzentrieren und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen zu gewährleisten.

#### **6.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

##### **6.4.1. Geh- und Radweg (öffentlich)**

*Die historisch bestehenden inneren Verkehrsflächen wurden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Bereich für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 11 BauGB]*

##### Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist die planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Verbindungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu den angrenzenden äußeren öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze.

##### **6.4.2. Straßenbegrenzungslinien**

*Die Verkehrsflächen sind zur Verdeutlichung ihrer unterschiedlich ausgewiesenen Zweckbestimmungen durch zeichnerisch festgesetzte Straßenbegrenzungslinien gefasst worden.*

*[§ 9 Abs. 11 BauGB]*

##### Begründung:

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Bestimmung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgte für jede Kategorie der Verkehrsflächen die Festsetzung der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie.

#### **6.5. Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*Alle bestehenden Vegetationsflächen sind mit ihren vorhandenen geometrischen Dimensionen dauerhaft zu erhalten. Das gilt insbesondere für die auf diesen Arealen befindlichen Wiesen- und Rasenstrukturen, Sträucher, Bäume sowie sonstigen Gehölze. Pflanzenausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.*

*Die Befestigung der innerhalb Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in seinem Teil A: Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten privaten Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücks- und/oder benachbarten Wiesenflächen versickern kann.*

*Innerhalb des Plangebietes bestehen wasserwirtschaftliche Anlagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.*

*[§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB]*

##### Begründung:

Die Festsetzungen dienen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Pflegen und Erhalten von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Plangebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Förderung von Flora und Fauna.

#### **6.6. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

*Die innerhalb der im Teil A: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß DIN 4109 zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV<sup>5</sup> sind für die Berechnung der sich daraus ergebenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Bauhauptkörper maßgebend. Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Bauhauptkörper sind die darauf basierenden Schallschutznachweise für die Außenbauteile zu erbringen.*

*Dabei ist es geboten, einen Einzelnachweis nach DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ zu führen. Wenn der Außengeräuschpegel nachts  $\geq 50$  dB(A) beträgt, ist es erforderlich, Kinder- und Schlafräume mit einer fensterunabhängigen*

---

5 Diese für die Berechnung der sich daraus ergebenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile maßgebenden Lärmpegelbereiche basieren auf dem Bericht zur Lärmaktionsplanung der Stadt Taucha, Stand 10/2018. Verfasser: Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH (GAF); Lessingstraße 4 in 08058 Zwickau; Tel.: 0375 541623, Fax: 0375 541628. Internet: www.GAF-online.de; eMail: info@GAF-online.de

*Lüftungseinrichtung auszustatten, um eine ausreichende Sauerstoffzufuhr zu gewährleisten.*

*Lärmempfindliche Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vorzugsweise in die lärmabgewandten Seiten der Wohngebäude einzuordnen. Andernfalls ist gutachterlich zu prüfen, ob dann zu lärmzugewandten Seiten angeordnete Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten sind (VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzausrüstungen).*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

#### Begründung:

Hinsichtlich der höheren Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude mit einer Lärmbelastung gemäß den aufgeführten Lärmpegelbereichen sind die daraus resultierenden Schalldämmwerte für die betroffenen Außenbauteile mit dem Bauantrag bzw. den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gutachterlich nachzuweisen. Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen.
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien.
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen.
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

### **6.7. Örtliche Bauvorschriften**

Für den Erhalt der „Zwick'schen Siedlung“ mit ihren großflächig begrünten Innenhöfen als eine Hauptaufgabe des für ein Teilgebiet der „Zwick'schen Siedlung“ aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 64 wurden wichtige Bestimmungen der Satzung vom 19.09.2002 der Stadt Taucha zur Erhaltung des Stadtbildes der „Zwick'schen Siedlung“ als Örtliche Bauvorschriften in den vorgesehenen Festsetzungskatalog des Bauleitplanes aufgenommen. Sie werden nachfolgend für die Gestaltung wichtiger Gebäudeteile aufgeführt. Sie sind selbsterläuternd, so dass weitere Erklärungen entfallen können.

#### **6.7.1. Hauptbaukörper**

*Bei Umbauten ist der Bezug zu Nachbargebäuden herzustellen. Jedes Gebäude muss für sich erkennbar in Erscheinung treten. Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist bei allen Umbauten die vorhandene Bauflucht auf der jeweiligen Fassadenbreite und über die gesamte Fassadenhöhe einzuhalten.*

#### **6.7.2. Dächer**

*Die Dächer der Hauptbaukörper sind vorwiegend mit Ziegeldeckung oder traditionsgebunden einzudecken. Bei Umbauten im Dachraum ist die vorhandene Dachneigung wiederaufzunehmen oder der in den Nutzungsschablonen zeichnerisch festgesetzte Dachneigungsbereich dafür zugrunde zu legen. Sichtbare Bleche, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Kupfer oder Zinkblechen herzustellen. Glänzende Bleche sind mit einem Anstrich zu versehen.*

#### **6.7.3. Fassaden**

*Bei Renovierungen und Umbauten muss der ursprüngliche Gesamteindruck der Fassaden der Hauptbaukörper einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bleiben. Farbgebungen bei Renovierungen und Instandhaltung/Instandsetzung vorhandener Wohngebäude müssen insbesondere Rücksicht nehmen auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes und unmittelbar benachbarte Wohnhäuser sowie auf die einzelnen Architekturteile des betreffenden Wohngebäudes. Bei Umbauten, Renovierungen oder ähnlichen Maßnahmen an Gebäudeteilen sind Material und Farbauswahl auf die vorhandene architektonische Situation abzustimmen.*

#### **6.7.4. Werbeanlagen und Warenautomaten**

*Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung im Erdgeschoss zulässig. Die Unterkante der Fenstergewände des ersten Obergeschosses bildet die obere Grenze für Werbeanlagen. In der Art der Gestaltung, des Maßstabes, des Materiales und der Farbe sind Werbeanlagen der Fassadengestaltung anzupassen. Für Warenautomaten gilt das entsprechend. Mehrere Werbeanlagen unterschiedlicher Firmen an einem Gebäude sind einheitlich zu gestalten. Unzulässig sind Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb von Grünanlagen oder Vorgärten und auf Dächern. Warenautomaten sind an geeigneten Standorten funktionell und gestalterisch zurückhaltend und unauffällig einzuordnen.*

## **7. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf**

Ein **Bürger** unterbreitete folgende Anmerkung zur allgemeinen Stellplatzsituation in der Theodor-Körner-Straße:

Nach der Erneuerung sowie Erweiterung der Theodor-Körner-Straße stehen den Anwohnern ungefähr doppelt so viele Stellplätze zur Verfügung, da es jetzt möglich ist auf beiden Straßenseiten zu parken. Lediglich die Bushaltestellen sind hierfür nicht nutzbar.

Unter Berücksichtigung dieser zusätzlich entstandenen Parkkapazität sollte man die Notwendigkeit in generell Frage stellen, die Stellplätze im Innenhof zu errichten. Eine Alternative für den Neubau der Stellplätze ist die Möglichkeit des Bewohnerparkens für die ansässigen Anwohner.

**Diese Anregung** kommt für den Bauungsplan Nr. 64 zu spät, weil bereits Stellplätze hergestellt bzw. teilweise mit zugehörigen Flurstücken im Liegenschaftskataster eingetragen sind. Aber für den noch aufzustellenden Bauungsplan zur Lösung der in der gesamten Zwick'schen Siedlung bestehenden Stellplatzproblematik sind die Vorschläge ein untersuchungswerter Lösungsansatz. Sie werden deshalb im Zusammenhang mit der Aufstellung des die Zwick'sche Siedlung umfassenden Bauungsplanes aufgegriffen.

### **7.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Folgende Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten waren im Rahmen der Abwägung hinsichtlich möglicher Planänderungen besonders zu prüfen:

Die **untere Denkmalschutzbehörde** im Landratsamt Nordsachsen

- *kann sich nicht erschließen, warum mit dem Bauungsplan lediglich ein Teilbereich der Siedlung im Bestand gesichert werden soll, noch dazu in einem Bestand, der hinsichtlich der sich etablierten Stellflächen im Begründungstext selbst als Fehlentwicklung erkannt wird.*
- *ergänzt hierzu, dass sich die dem Bauungsplan anlassgebende Stellplatzproblematik sich beschränkt nicht nur auf den überplanten Teilbereich beschränkt und deshalb diesem Problem auf Grundlage eines ganzheitlichen Konzeptes zu begegnen sei.*

**Diese Anregungen und Bedenken werden berücksichtigt,**

- indem für das geforderte ganzheitliche Konzept die Aufstellung eines komplexen Bauungsplanes für die gesamte Zwick'sche Siedlung vorgesehen ist, um insbesondere die bestehende Stellplatzproblematik in der Siedlung zu lösen.
- Allerdings gibt es hinsichtlich der Kritik an der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 64 keine sachlichen Gegenargumente. Dieser partielle Bauleitplan musste ohne Vorliegen eines ganzheitlichen Konzeptes für die Zwick'sche Siedlung aufgestellt werden, um für die beiden im Widerspruch zur Erhaltungssatzung und mit Duldung der Stadt Taucha zum Teil schon fertiggestellten Stellplatzanlagen an der Theodor-Körner-Straße bzw. Walther-Rathenau-Straße die Rechtsgrundlage für deren erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigung zu schaffen.  
Dieser Verfahrensweg wurde nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt gewählt, weil von der Bauordnungsbehörde bereits beantragte Baugenehmigungen für die Stellplätze wegen nicht Beachtung der Erhaltungssatzung zurückgewiesen worden waren.

Die **untere Immissionsschutzbehörde** im Landratsamt Nordsachsen bemängelte, dass in den Planunterlagen keinerlei Aussagen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen durch die nördlich verlaufende B 87 und das nördlich des Plangebietes befindliche Gewerbegebiet enthalten sind. Auch wenn eine bestehende Bebauung bestandserhaltend überplant wird, sollten hierzu durch die Stadt Taucha eine Betrachtung und Bewertung erfolgen.

**Diese Anregungen und Bedenken wurden berücksichtigt** und entsprechende Betrachtungen und Bewertungen unter Zuhilfenahme des vorliegenden Lärminderungsplanes der Stadt Taucha vorgenommen. Daraus resultierte die Festsetzung von für die Ermittlung der Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Wohngebäude zu beachtende Lärmpegelbereiche<sup>6</sup> im Bauungsplan.

---

6 Diese für die Berechnung der sich daraus ergebenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile maßgebenden Lärmpegelbereiche basieren auf dem Bericht zur Lärmaktionsplanung der Stadt Taucha, Stand 10/2018. Verfasser: Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH (GAF); Lessingstraße 4 in 08058 Zwickau; Tel.: 0375 541623, Fax: 0375 541628. Internet: [www.GAF-online.de](http://www.GAF-online.de); eMail: [info@GAF-online.de](mailto:info@GAF-online.de)