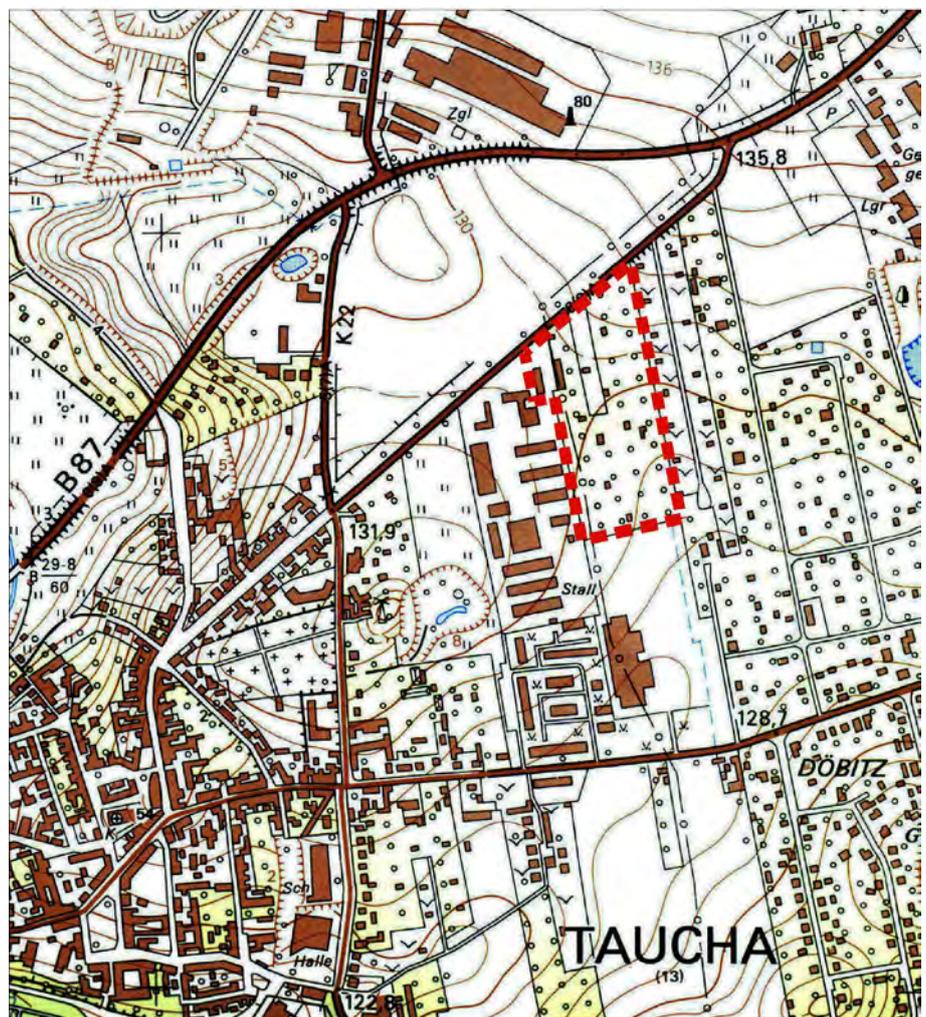




Stadt Taucha

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6a Wohngebiet an der Eilenburger Straße 3. Änderung

Übersichtskarte:
Bebauungsplangebiet



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24
04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240
Telefax: 0341 4243246
E-Mail: paatz.gmbh@t-online.de



Dr.sc.techn. Paatz

11.04.2011
Datum/Unterschrift

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-------|
| 1. Änderungsanlass und –erfordernis | 2 |
| 2. Änderungsverfahren | 2 |
| 3. Inhalt der Änderung | 2 |
| 4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 5. Ergebnisse der Beteiligungen | 3 |
| 5.1. Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes | 3 |
| 5.2. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung | 3 |

1. Änderungsanlass und –erfordernis

Für das rd. 4,12 ha große Gebiet nordöstlich des Stadtzentrums von Taucha existiert seit 2002 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6a „Wohngebiet an der Eilenburger Straße“. Auf dessen Grundlage wurden in den letzten Jahren Eigenheime im westlichen Plangebiet realisiert. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen hierfür sind mit der öffentlichen Straße „Am Blütengrund“ geschaffen worden, d.h. alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in dieser neu gebauten Straße an.

Obwohl eine Nachfrage von Bauinteressenten für den Standort besteht, ist der östliche Teil des Geltungsbereiches unbesiedelt. Als wesentliche Ursache hierfür wurde die zunehmende Tendenz zu einer Bebauung mit Bungalowhaustypen ermittelt. Diese können jedoch ohne Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung von wenigsten 30° und höchstens 45° sowie ausschließlichem Satteldach gestalterisch nicht befriedigend realisiert werden.

Deshalb ist die örtliche Bauvorschrift zur zulässigen Dachneigung hinsichtlich ihrer Sinnfälligkeit dahingehend überprüft worden, für die Wohngebäude auch Dächer mit Neigungen ab 23° zuzulassen. Schon deshalb, weil mit dem Instrument der Befreiung nur im konkreten Einzelfall ein gewolltes Abweichen von einer bestimmten Festsetzung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden soll. Grundsätzliche planerische Unzulänglichkeiten sind mit einer Befreiung nicht nachträglich korrigierbar.

Weil ein bislang nicht zulässiges Dach mit einer Neigung von $\geq 23^\circ \leq 30^\circ$ aus städtebaulicher Sicht sich nicht wesentlich kaum von einem mit 30° geneigtem Dach unterscheidet, bietet es sich an, die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung für die Baugebiete WA 2 bis WA 4 auf einen Bereich von 23° bis 45° durch eine zugehörige Änderung des Bauleitplanes zu ändern. Damit sind sowohl „konventionelle“ Eigenheime als auch eingeschossige Bungalows möglich.

Um insbesondere den Bau von eingeschossigen Bungalows gestalterisch besser bewältigen zu können, wird als weitere Änderung einer örtlichen Bauvorschrift neben dem bereits zugelassenen Satteldach auch das Walmdach erlaubt. Dadurch wird ein mögliches „barackenartiges“ Erscheinungsbild dieser meist eingeschossigen Gebäude vermieden, was bei der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern nicht ausgeschlossen ist.

2. Änderungsverfahren

Weil mit der Änderung der örtlichen Bauvorschriften für die zulässige Dachneigung und die Dachform die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden, erfolgte das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dabei wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Benachrichtigung und Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2010 bis zum 21.01.2011 durchgeführt.

Die Resultate der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange sind im Kap. 6. dargelegt.

3. Inhalt der Änderung

Inhalt ist die Änderung und Ergänzung folgender Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan:

1. Teil A: Planzeichnung

Änderung des in den Nutzungsschablonen für die Baugebiete WA 2 bis WA 4 als örtlichen Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO vermerkten zulässigen Dachneigungsbereiches von 30° bis 45° auf 23° bis 45°. Ergänzung der als örtliche Bauvorschrift vorgegebenen Dachform um das *Walmdach*.

2. Teil B: Text

- 2.1. Anpassung der örtlichen Bauvorschrift Nr. II.1. an die oben beschriebenen Änderungen, wobei textliche Wiederholungen von bereits im Teil A: Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Vorschriften entfallen. Zusätzlich entfällt ersatzlos die ursprünglich textlich festgesetzte Vorschrift, dass Dächer von Doppel- und Reihenhäusern in Material und Farbgebung gleich zu gestalten sind. Diese Festsetzung ist rechtlich nicht durchsetzbar, weil damit der zuerst Bauende für nachfolgende Bauherren die entsprechenden Ausführungen vorgibt.
- 2.2. Ersatzloser Wegfall der örtlichen Bauvorschrift Nr. II.2., nach der Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern in Material und Farbgebung gleich zu gestalten sind (Begründung siehe oben).

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

Für die planerische Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes ergeben sich aus der 3. Änderung keine Auswirkungen.

Begründung:

- Die beabsichtigte Entwicklung eines durchgrünten und locker bebauten Wohngebietes an der Eilenburger Straße wird durch die Änderung des vorgeschriebenen Dachneigungsbereiches und künftig zulässigen gewalmten Dachformen nicht in Frage gestellt. Hinzu kommt, dass sich der Wohnstandort in einem städtebaulichen Randbereich befindet, für den eine enge planerische Vorgabe zur Dachneigung und die ausschließliche Zulässigkeit des Satteldaches entbehrlich ist.
- Auch ökologisch sind mit den erweiterten Dachformen und -neigungen für die Wohngebäude keine Nachteile verbunden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber seiner rechtskräftigen Fassung keine negativen Auswirkungen sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht eintreten.

5. Ergebnisse der Beteiligungen

5.1. Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes

Nachdem der Stadtrat Taucha am 11.11.2010 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 6a „Wohngebiet an der Eilenburger Straße“ gebilligt sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hatte und der Beschluss im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 12/10 vom 01.12.2010 bekannt gemacht worden war, fand diese in der Zeit vom 13.12.2010 bis 21.01.2011 im Rathaus statt. Von Bürgern und Dritten sind keine Stellungnahmen zu den ausgelegten Unterlagen abgegeben worden.

5.2. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 06.12.2010 sind die berührten Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden. Folgende Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- IHK Leipzig,
- Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL),
- Landesdirektion Leipzig,
- Stadt Leipzig,
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen.

Nachstehende Anregungen und Hinweise wurden wie folgt in der Planung beachtet:

| TÖB/Stellungnahme vom | Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen |
|-----------------------------------|--|
| envia Verteilnetz GmbH/15.12.2010 | <p>Geplante Trassen im öffentlichen Verkehrsraum in schwächer befestigten Flächen einordnen. → Diese Forderung zur Trassenwahl ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p>Vorhandene sowie geplante Trassen mit dazu gehörigem Schutzstreifen im B-Plan ausweisen. → Im Plangebiet ist teilweise ein neues Kabelnetz zur Versorgung der geplanten Eigenheime zu verlegen. Die Planung dieser Netzergänzung ist nicht Gegenstand des B-Planes, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Für eine Festsetzung von Kabeltrassen oder Schutzstreifen im Teil A des B-Planes besteht somit aus planungsrechtlicher Sicht kein Anlass.</p> |

| TÖB/Stellungnahme vom | Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen |
|---|---|
| Landratsamt Nordsachsen/ 14.02.2011 | <p><i>Die Änderungen hinsichtlich einer größeren Vielfalt bei der Dachgestaltung sollten nicht nur auf die Baufelder an der östlichen Planstraße beschränkt werden, weil bei Bauanträgen für noch freie Baugrundstücke an der Straße Am Blütengrund den Bauwilligen die städtebaulichen Gründe für die Unzulässigkeit von Walmdächern in diesem Teil des Geltungsbereiches nur schwer vermittelbar sein dürften.</i></p> <p>→ Der Hinweis wurde beachtet indem die ursprünglich nur für die bislang unbebauten Baufelder östlich und westlich der östlichen Planstraße (WA 4 und WA 3 teilweise) vorgesehene Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung auf die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 (vollständig) ausgedehnt worden ist. Damit sind alle Baugebiete mit örtlichen Bauvorschriften für die Dachgestaltung in die 3. Änderung des B-Planes einbezogen.</p> |