

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 8a Stadt Taucha

Grenzen des Geltungsbereiches:

Nördliche Grenze Klebendorfer Straße, östliche Grenze Sommerfelder Straße bis zum Knotenpunkt Alarmausfahrt Feuerwache.

Der B - Plan Nr. 23 Feuerwache wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8a.

Süd-süd-östlich verläuft die Grenze des Geltungsbereiches durch die heutigen Grundstücke mit den Kataster Nr. 583 und 584 a.

Westliche Grenze ist die Max-Klinger-Straße.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Ausgangslage

- 1.1 Zweck und Aufgaben des Bebauungsplanes
- 1.2 Umgebung des Geltungsbereiches
- 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 1.4 Bestand Planungsgebiet
- 1.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Flächennutzungsplanung

2. Planung

- 2.1 Städtebauliche Werte
- 2.2 Städtebauliches Konzept
- 2.3 Gebäudegestaltung, Ortsbild
- 2.4 Verkehrserschließung
 - 2.4.1. Haupterschließungsstraßen
 - 2.4.2. Erschließungsstraßen
 - 2.4.3. Anwohnerwege
 - 2.4.4. Parkflächen
- 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.5.1 Entwässerung
 - 2.5.1.1. Regenwasser
 - 2.5.1.2. Schmutzwasser
 - 2.5.2 Wasserversorgung
 - 2.5.3 Energieversorgung
 - 2.5.4 Gasversorgung
 - 2.5.5 Stadtbeleuchtung
 - 2.5.6 Telekom

3. Festsetzungen

4. Rechtsgrundlagen

5. Anhang

Hannover / Leipzig, 18.11.1996 / ergänzt am 14.01.1999 / 11.02.1999

1. Ausgangslage

1.1 Zweck und Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In den nächsten Jahren rechnet die Stadt Taucha mit einem Bevölkerungszuwachs auf insgesamt ca. 20.000 Einwohner. Um diesem Bedarf zu entsprechen, müssen ca. 4.000 Wohneinheiten errichtet werden.

Mit der Verabschiedung des Flächennutzungsplanes für Taucha ist in Kürze zu rechnen. Dieser Plan weist am südlichen Stadtrand eine Fläche von ca. 24 ha vorwiegend als Wohnbauland aus.

Der Rat der Stadt Taucha hat 1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o. g. Gebiet beschlossen.

Das Ergebnis der 1. Offenlegung war u. a., daß eine Fläche von 24 ha für einen Bebauungsplan zu groß erschien. Die Stadt Taucha entschied deshalb die Aufteilung in zwei Bebauungspläne.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, nach den §§ 8-12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit überwiegend der wohnungsnahen Versorgung dienenden Gewerbebetrieben zu schaffen.

Durch die Teilung des Gebietes in zwei voneinander unabhängige Bebauungspläne sind verschiedene Zielgruppen für die Grundstückserschließung angesprochen. Für den Bebauungsplan Nr. 8a private Investoren und für den Bebauungsplan Nr. 8b vorwiegend Einzelbauherren.

Im Rahmen der Prüfung konkreter, vorliegender Baukonzepte ist festzustellen, daß aufgrund der geänderten Marktlage (rückläufige Nachfrage für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau, vermehrte Nachfrage von Wohneigentum in Reihenhäusern oder kleineren Einheiten), die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen geschaffenen Spielräume zur Bebauung nicht ausgeschöpft werden.

Das Herunterzonen der Gebäude, die Anordnung anderer Haustypen und der Wegfall der Tiefgaragen, macht eine Änderung der Planung und einiger Festsetzungen erforderlich. Diese sind insbesondere:

Verkehrerschließung
Baugrenzen, Grundstücksgrenzen
grünordnerische Maßnahmen.

Seit der Aufstellung des B - Planes Nr. 8a im Jahre 1993 haben sich die Bedingungen am Immobilienmarkt geändert. Der Wegfall von Abschreibungsmöglichkeiten für den Wohnungsneubau hat dazu geführt, daß die Nachfrage im Bereich des Geschößwohnungsbaus stark zurückgegangen ist. An den bisher im Bebauungsgebiet ausgeführten Bauvorhaben wird dies ganz besonders deutlich. Während der B-Plan größtenteils eine Bebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern zuläßt, erfolgte die tatsächliche Bebauung ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. mit Reihenhäusern. Die daraus resultierenden redaktionellen Anpassungen wurden bisher gem. §13, Abs.1 BauGB als einfache Änderung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Durch die in den Baufeldern WA 15, 16, 17 und 18 um den Teich herum geplante Reihenhausbauung werden die Baugrenzen verändert. Anstelle der bisherigen vier großen Baufelder sind nunmehr zwölf kleinere geplant. Die ausgewiesene bebaubare Fläche der neuen Baufelder liegt bei etwa einem Drittel der ursprünglich vergleichbaren Flächen. Es findet eine Auflockerung dieses Bereiches statt.

Es ändert sich weder der Geltungsbereich, noch werden die verkehrsmäßige Erschließung und die Nutzungsart berührt. Dennoch wird das erforderliche Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB als normale Änderung durchgeführt. Dies erfolgt insbesondere unter dem Aspekt, alle von der Planänderung Betroffenen einzubeziehen.

Die aus dieser Änderung resultierenden Hinweise sind unter den Punkten 2.2, 2.3, 2.4, 2.4.1, 2.5.1 und 2.6.5 sowie in den Festsetzungen 10, 12 und 13 aufgeführt.

1.2 Umgebung der Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Leipziger Land am Nordrand der Liebertwolkwitzer Grundmoränenplatte. Diese ist gekennzeichnet durch im Mittel 10-15 m mächtige, ständig lokal wechselnde Schichten aus wasserdurchlässigen Sanden und Kiesen und wasserundurchlässigem Lehm und Geschiebemergel, die zu örtlich hohen Grundwasserständen, insbesondere im Winter und Frühjahr, führen. Die Parthe, als Mitte der Parthenaue, und das bis an die Ostseite der Sommerfelder Straße reichende Landschaftsschutzgebiet liegen 500 bis 1000 m nördlich des Planungsgebiets rund 10 m tiefer als die Liebertwolkwitzer Grundmoränenplatte.

Der landwirtschaftliche Bodenwert der über 90% des Plangebiets bedeckenden Äcker ist mittel (Para-Braunerden) Die Äcker sind attraktives Bauerwartungsland in fußläufiger Nähe zur Straßenbahnhaltestelle und zum Bahnhof Taucha.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches (Klebendorfer Straße) befindet sich eine 3-geschossige Bebauung aus den 30iger Jahren mit geputzten Fassaden und steilen Satteldächern. Diese Gebäude werden z. T. saniert. Auffällig sind die großen Innenhöfe.

Diese straßenbegleitende Bebauung wird z. T. am Knotenpunkt Klebendorfer Str./ Sommerfelder Straße durch das Neubauvorhaben Bogumilsgarten geschlossen. Auch bei diesem Vorhaben findet man ausschließlich geputzte Fassaden und mit roten Dachsteinen gedeckte Dächer. In der südwestlichen Nachbarschaft liegen die Kleingärten der KG-Sparte "Taucha Süd".

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die östliche Grenze bildet die Sommerfelder Straße bis zum B - Plan Nr. 23 Feuer- und Rettungswache. Dieser B - Plan wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, der Knotenpunkt Sommerfelder Straße, Alarmausfahrt Feuerwache, ist gleichzeitig Erschließungszufahrt des Wohngebietes und wird Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die südliche Grenze bilden die Flurstücke 583 und 584a der Gemarkung Taucha. Die westliche Grenze ist die Max-Klinger-Straße.

Bestandteil des Planungsgebietes sind folgende Flurstücke der Gemarkung Taucha: 593 b, 593/1, 593/2, Teile der Grundstücke 583 und 584 a sowie die Wegeparzelle 667.

1.4 Bestand im Planungsgebiet

Das zunächst eben erscheinende Gelände weist bei genauem Betrachten im Bereich der Klebendorfer Straße eine Höhenlage von 128 üNN auf. Im nördlichen Bereich der Mitte steigt das Gelände auf 131 üNN, um dann auf 128 üNN wieder abzufallen.

Die Senke durchquert ein nur periodisch wasserführender Graben, der in der geologischen Karte von 1924 noch fehlt, also erst in den letzten 50 Jahren angelegt wurde. Dieser Graben - als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht der Stadt Taucha - hat als Biotop wegen des Trockenfallens im Sommer und antropogenen Ursprungs geringe Bedeutung und melioriert vor allem die umgebenden, lehm- und schluffreichen Äcker mit Vorflut zur Parthe, aber auch in Kommunikation mit dem westlich fließenden Lösegraben.

Einzige Verkehrsfläche im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein schlecht unterhaltener Feldweg parallel zum Graben.

Die das Gebiet begrenzenden Straßen ist im Osten die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sommerfelder Straße.

Sie gilt als verbindende Landstraße zwischen der Stadt Taucha und der Gemeinde Engelsdorf.

Im Norden begrenzt die in Ost-West Richtung verlaufende Klebendorfer Straße das Planungsgebiet.

Sie dient der Erschließung des aus den 30iger Jahren stammenden Wohngebietes.

Alle Straße sind von Rainen, die beiden ersten von lückigem, aber erhaltenswertem Altbaumbestand, gesäumt. Da der Altbaumbestand zu den nicht oder schwer ausgleichbaren Biotopen gehört, ist sein Schutz durch Verhinderung von Abgrabungen im Wurzelbereich nach DIN 18920 Planungsaufgabe.

Während die Klebendorfer Straße als Wohnsammelstraße keine größere Lärmbelästigung verursacht, ist die Sommerfelder Straße als Landstraße so stark befahren, daß Wohngebiete ohne Schallschutz in ihrer Nähe nicht zulässig sind.

Der UMWELTBERICHT 91 Leipzig gibt den äquivalenten Dauerschallpegel für die Sommerfelder Straße mit 56 bis 60 dB (A) an (Abb. 7.2).

Im Planungsgebiet sind unterirdische oder oberirdische Überlandleitungen nicht bekannt.