

Begründung

Planstand: 15.11.1993, geändert: 07.09.1995

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.1 Abgrenzung
- 1.2 Fläche
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Erschließung und Bebauung- Standorteignung
6. Inhalt des Bebauungsplanes
7. Flächenbilanzen und sonstige Auswirkungen

Anhang

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt und umfaßt die Flurstücke 65/5, 65/9, 65/11, 65/13, 65/54, 65/44, 65/15-65/37, 65/39-65/43, 65/45-65/52 und Teile von 47/1 der Gemarkung Großwiederitzsch.

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn (Strecke Halle-Leipzig- Flurstück 47/1).

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar im Verlauf der Rietzschke an Leipziger Flur (Standort stillgelegtes Heizwerk).

Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Dauerkleingartenanlage "Naturheilkunde Gohlis" auf dem Flurstück 62 und der nördlichen Bebauungsgrenze der Siedlung "Martinshöhe" mit der Robert- Blum- Straße.

Im Osten grenzt das Plangebiet an das Flurstück 65/4 und wird im Bereich des Flurstückes 47/1 an den B-Plan "WA-Martinshöhe" anschließen.

1.2 Fläche

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 13,5 ha.

2. Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wiederitzsch hat für das "Mischgebiet Martinshöhe" am 16.09.1993 den Aufstellungsbeschluß herbeigeführt.

Der Aufstellungsbeschluß ist vor allem deshalb gefasst worden, weil der Flächennutzungsplan mit seinem selbstständigen Verkehrskonzept nach nunmehr 2. Beschlußfassung zur Einwohnerentwicklung und kommunalen Infrastruktur so konkretisiert ist, daß er als vorbereitendes Mittel der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bis zum Jahre 2013 in seinen wesentlichen Zügen wiedergeben kann und damit das Baugebiet "Mischgebiet Martinshöhe" klar begründet ist.

Die wesentlichen Kernaussagen des Flächennutzungsplanes in Bezug auf das sog. "Mischgebiet Martinshöhe" sind:

1. die Fläche des Plangebietes ist Bauland
2. die Erschließung erfolgt über die sog. "Südtangente".

Diese Straße soll den schon vorhandenen und zukünftigen Ost-West-Verkehr aus dem Wohngebiet Bahnhofstraße und Altes Dorf Großwiederitzsch aufnehmen und diese beiden Gebiete wesentlich verkehrlich entlasten, um sie langfristig als Wohnstandorte mit Lebensqualität zu sichern.

Die neue Südtangente soll die Bahnhofstraße als Ost-West-Achse ersetzen.

Da die Südtangente für Wiederitzsch außerordentliche Bedeutung hat, soll sie bis Messeeröffnung realisiert sein.

3. die Gemeinde beabsichtigt auf diesem Gebiet ein Mischgebiet festzuschreiben, in dem eine Mischung aus nicht störendem Gewerbe sowie Wohnnutzung ausgewiesen werden soll.

Dies geschieht an dieser Stelle auch, um den Siedlungsbereich westlich der Delitzscher Strasse räumlich und funktional aufzuwerten.

Zusätzlich zur Gewerbe- und Wohnnutzung, als deutlichstes Merkmal eines Mischgebietes, soll zur Abrundung des Quartiers eine Gemeinbedarffläche und Grün- und Freiflächen festgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" ist die konsequente Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanung Wiederitzsch zum jetzigen Planungsstand, die mit allen wesentlichen Trägern öffentlicher Belange inzwischen abgestimmt ist.

3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 MagnetschwebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaulandgesetzes (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58).
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) 1994 i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04.08.1994, S. 1401
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaulandgesetzes (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes) vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466).
7. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28.12.1992, S. 571 ff).
8. Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen (Sächsisches Aufbaubeschleunigungsgesetz SächsAufbauG) vom 04.07.1994 i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 25.07.1994, S. 1261 ff).
9. Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur SächsBO (VerVSächsBO vom 20.02.1995

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs.4 BauGB als Bebauungsplan aufgestellt und wird der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen (s.a. 1. Zwischenbericht des Flächennutzungsplanes zur Einwohnerentwicklung).

Diese Rechtsform gilt deshalb, da der Flächennutzungsplan noch keine Rechtsgültigkeit besitzt.

Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Die für das "Mischgebiet Martinshöhe" relevanten Aspekte aus dem FNP, dem Verkehrskonzept und dem Landschaftsplan "Neue Messe Leipzig", der für Wiederitzsch als Teil des FNP übernommen wird, sind trotz der Rechtsform "vorzeitiger Bebauungsplan" im hier vorliegenden B-Plan bereits übernommen worden.

Insofern ist der Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entsprechend aus dem derzeit gültigen Planstand des FNP, der durch 2 Beschlüsse unterlegt ist, abgeleitet worden.

Im Bebauungsgebiet sollen u.a. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören- gedacht ist an die Ansiedelung von mittelständischem Gewerbe, Dienstleistung, kleinflächige Geschäfte und letztlich Wohnnutzung in den unterschiedlichsten Formen - untergebracht werden

In Anlehnung an die neue Verbindungsstraße von der B2 neu zur Delitzscher Landstraße, verankert im B-Plan "VHW-Ehemaliges Holzveredelungswerk" soll Rückgrat der baulichen Entwicklung des Mischgebietes Martinshöhe die sog. Südtangente sein, die als Fortsetzung der Ost- West- Achse B2- Delitzscher Landstrasse bis zur Landsberger Straße gedacht ist.

Damit wird Wiederitzsch schon kurzfristig eine dem neu ausgerichteten Verkehr (Ost-West) entsprechende Strasse anbieten können.

Derzeit gibt es Vorüberlegungen, ob die LVB eine Buslinie als Ersatz Bahnhofstraße über die Südtangente führt.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Dies hängt mit der geplanten Schließung der Bahnhofstraße an der Landsberger Straße zusammen.

Die Gespräche sind diesbezüglich noch nicht abgeschlossen- sollte die LVB jedoch eine Buslinie über die Südtangente führen, wäre das "Mischgebiet Martinshöhe" vom ÖPNV her direkt erschlossen. Das Baugebiet liegt zwischen den Strassenbahnlinien 6 und 16.

Die Bebauung wird sich in Anlehnung an die Siedlung "Martinshöhe" (Verdichtungsgebiet gem. FNP) im südlichen und östlichen Bereich eher kleinteilig darstellen (II+DG), während sie nach Norden zur neuen Südtangente/DR Strecke eher urban erscheinen soll (III+DG). Hier ist Abriegelung zur Reichsbahnstrecke und Südtangente gegen Lärm gem. DIN 18005 angestrebt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein **qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB.**

Das Areal wird als Mischgebiet ausgewiesen .

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gibt es derzeit keine formellen, beschlossenen Entwicklungspläne auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Regierungsbezirke.

Verschiedene Planungen sind in Bearbeitung.

Bis jetzt wurde lediglich der **Kreisentwicklungsplan** des Landkreises Leipzig vorgelegt.

Hier sind bezogen auf das Gebiet dieses Bebauungsplanes:

- im Konfliktplan keine Beeinträchtigungen durch eine Bebauung zu erwarten.

Einzig die Landschaftsvernetzungsfunktion im Verlauf der Rietzschke ist zu beachten, sowie die Beeinträchtigung bezüglich Lärm durch starkes Verkehrsaufkommen (Bahn/Strasse)

- im Plan "Bestand und Neuplanungen" noch keine Aussagen über das Baugebiet getroffen worden.

Wesentliche Aussage des Kreisentwicklungsplanes ist es, daß der Landkreis und damit die Gemeinde Wiederitzsch im Vergleich zu anderen sächsischen Landkreisen sehr dicht besiedelt ist und das Baugebiet in seiner Stadtrandlage zum Handels- und Wirtschaftszentrum durch dieses wesentlich beeinflusst wird.

Als Zielvorstellung gilt u.a. die Ansiedelung von Gewerbe, um das weitere Ausbluten der Region durch Abwanderung von Arbeitskräften zu verhindern.

Dies soll im vorliegenden Baugebiet durch die Ansiedelung von gerade mittelständischem Gewerbe ermöglicht werden. Die Baustruktur für den Gewerbeanteil sieht sog. Handwerkerhöfe vor- also die Idee große Grundstücke verträglich klein zu parzellieren, um sie für die örtliche Handwerkerschaft erwerbbar zu machen; dies aber eben gleichzeitig mit neuer technischer Infrastruktur zu versorgen um damit die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Es wird weiter festgestellt, daß vorbeugend für den kommenden Nachholbedarf an Wohnbaufläche die Weichen für Siedlungsausweisung in der Weise geschehen sollen, daß sich an vorhanden Siedlungsstrukturen anzulehnen ist.

Es sollen behutsame, d.h. auf die Eigenentwicklung bezogene Siedlungserweiterungen (Wohnen+ Gewerbe) erfolgen.

Dieser Gedanke entspricht auch dem § 1 Abs.1 BauGB- MaßnahmenG, wo das Harmonisierungsgebot angesprochen wird. Die Verknüpfung Arbeiten- Wohnen soll in diesem Baugebiet seine strukturelle und inhaltliche Bestätigung finden.

Das Regierungspräsidium Leipzig hat im Nov. 1991 ein "Raumnutzungskonzept Nord" vorgelegt, daß die wichtigsten Leitvorstellungen und Strukturkonzepte für das Planungsgebiet enthält.

Das Planungsgebiet umfaßt nördliche Teile des Stadtgebietes Leipzig sowie Teile der Landkreise Leipzig und Delitzsch mit insgesamt 122 km².

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zwar als Siedlungsfläche nicht angesprochen, jedoch umgekehrt auch nicht als Entwicklungsfläche "Landschaft" markiert.

Die Gemeinde Wiederitzsch geht deshalb davon aus, daß sie sich durch die Ausweisung dieser Baufläche nicht gegen die Ziele des Raumnutzungskonzeptes stellt.

5. Erschließung und Bebauung- Standorteignung

Räumliche Lage

Der Standort ist aufgrund seiner Lage im Zuge der neuen Südtangente, die auch von der Stadt Leipzig als "Vortangente" zum zukünftigen Mittleren Stadtring Leipzig (Max- Liebermann- Strasse) gesehen wird, sehr gut für eine Bebauung geeignet.

Das Plangebiet soll verkehrlich durch die sog. Südtangente erschlossen werden.

Diese zweispurige Straße ist die Verknüpfung der Delitzscher Landstrasse und der Landsberger Strasse und perspektivisch zur neuen S1, die im Norden bis zur neuen AS Radefeld führen soll.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Die Südtangente ist für Wiederitzsch die Fortsetzung der neuen Verbindungsstraße (B2- B184) durch das Holzveredelungswerk, die heute in Ost- West- Richtung noch in der Bahnhofstraße verläuft.

Die Bahnhofstraße soll gem. Verkehrskonzept (Büro Weidleplan) an der Landsberger Straße geschlossen werden, um den Wohnstandort nicht weiter zu beeinträchtigen und um den Bereich der Bahnhofstraße im Dorfkern von Großwiederitzsch funktional und räumlich aufwerten zu können.

Die Südtangente als wesentliches Erschließungselement des Baugebietes ist demnach der Ersatz der Bahnhofstraße für den Ost-West-Verkehr. Der Anschluß der Südtangente über Leipziger Flur bis zur Landsberger Straße ist mit der Stadt Leipzig vereinbart. Hier wird ein Aufstellungsbeschluß folgen.

Das Baugebiet wird intern von einer an die Südtangente an 2 Stellen angehängten "Schleife" erschlossen. Diese "Schleife" wird als Einbahnstraße in Richtung West- Ost ausgebildet.

Von der in der Siedlung Martinshöhe schon vorhandenen Robert- Blum- Straße wird es eine Einbahnanbindung in Richtung Norden geben. Damit ist gewährleistet, daß hier kein Verkehr aus dem "Mischgebiet" in die bestehende Siedlung einsickern kann und dort die Wohnqualität beeinträchtigt.

Nach den Vorstellungen der Flächennutzungsplanung soll über die "Südtangente" eine Buslinie der LVB geführt werden. Hier sind die Gespräche noch nicht beendet; es müssen noch Abstimmungen erfolgen.

Das Baugebiet wird im Westen Anschluß an die verlängerte Straßenbahnlinie 6 nach Lindenthal haben, die nach dem letzten Planstand westlich der Landsberger Straße nach Norden geführt werden soll.

Das Planungsgebiet ist als Mischgebiet deklariert.

Es entstehen Wohnformen der unterschiedlichsten Form.

Im Westen des Plangebietes wird derzeit der Grenzgraben wieder geöffnet. Die Planung sieht hier eine Baufreihaltezone vor, die zusammen mit einem etwa 7.000 m² großen Grundstück als z.T Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden soll.

Das Baugebiet wird tangiert von der DR Strecke Halle- Leipzig, auf die baulich reagiert werden soll (s. Lärmschutzgutachten). Passive Schallschutzmaßnahmen werden durch die Anordnung des Gewereteils vor der Wohnbebauung getroffen.

Zwischen primär Wohn- und primär Gewereteil wird es eine höhenmäßige Staffelung geben. Der primäre Gewereteil wird mit III+DG, der primäre Wohnteil mit II+DG festgesetzt.

Die Dachneigungen sollen sich dem Ort anpassen und werden mit 40- 50⁰ festgesetzt.

Eine etwa 15.000 m² große Fläche innerhalb des Baugebietes wird als priv. Grünfläche mit Nutzung "Dauerkleingärten" festgeschrieben.

Baukosten

Die ersten Kostenschätzungen (reine Baukosten ohne Außenanlagen und Tiefgaragen) belaufen sich für:

- den Teil, der dem Wohnen gewidmet ist (südlich Erschließungsstraße AS3)	ca. 65.000.000 DM
- dem nördlichen Gewereteil (Handwerkerhöfe)-	ca. 110.000.000 DM
- den Gemeinbedarfseinrichtungen-	ca. 12.000.000 DM
- die Bauten auf 65/9-	ca. 10.000.000 DM

Gesamtbaukosten: ca. 200.000.000 DM

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB), sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Erschließung

Verkehrsfunktion und Anlagen des Verkehrs

1. Verbindungsstraße zwischen B 184 (Delitzscher Landstraße) und Landsberger Straße

Die geplante Trasse dieser Verbindungsstraße verläuft südlich der Reichsbahnstrecke Halle-Leipzig zwischen der Bundesstraße B 184 Leipzig-Delitzsch-Dessau und der Landsberger Straße Leipzig-Lindenthal-Radefeld-Landsberg.

Der Straßenneubau ist im Flächennutzungsplan Wiederitzsch enthalten. Sie ist zur Entlastung der Bahnhofstraße Wiederitzsch und als Fortsetzung der geplanten Verbindungsstraße zwischen der B 2 Neu und der B 184 gedacht.

Sie dient der Erschließung des Wohngebietes "Martinshöhe", des "Mischgebietes Martinshöhe".

Die Länge der neu zu benennenden Verbindungsstraße beträgt 1970 m, wobei sich 1740 m auf der Gemarkung Wiederitzsch und 230 m auf der Gemarkung Leipzig befinden.

Streckencharakteristik

Die neue Verbindungsstraße wird für den Gesamtbereich nach RAS-N in folgende Straßenkategorie eingestuft:

D IV angebaute Hauptsammelstraße innerhalb bebauter Gebiet mit maßgebender Flächenerschließung und Verbindungsfunktion. Sie dient der örtlichen Verbindung, dem ruhenden Verkehr, dem Radfahrverkehr, dem Fußgänger und der Erschließung angrenzender Wohn- und Misch- gebiete. Die zulässige Geschwindigkeit wird 50 km/h am Tage und 30 km/h in der Nacht betragen- Bauklasse II.

Verkehrscharakteristik

Die geplante Verbindungsstraße dient zur Flächenerschließung der geplanten Wohn- und Mischgebiete. Der Neubau garantiert unter dem Gesichtspunkt der Entlastung des Ortsverkehrs Wiederitzsch eine wesentliche Erhöhung der Verkehrssicherheit durch das Führen von Rad- und Fußgängerverkehr auf separaten Nebenflächen. Einhergehend damit wird durch die Neugestaltung der Knotenpunkte mit LSA (Knoten an Delitzscher Landstr.- in Hoheit Straßenbauamt) und des Regelquerschnittes ein reibungsloser Verkehrsfluß garantiert und durch den Neubau der Fahrbahn sowie der Nebenanlagen eine Aufwertung des Umfeldes erreicht.

Notwendigkeit der Baumaßnahme

Aufgrund der Investitionen im Nordraum der Stadt Leipzig und der angrenzenden Gemeinden (Neue Leipziger Messe, Versandhaus Quelle, Sachsenpark, Güterverkehrszentrum Wahren und andere Gewerbegebiete) ist für die Verkehrsinfrastruktur in Wiederitzsch eine Neuordnung erforderlich. Ein Kernpunkt dieser Neuordnung ist das Erfordernis, die tangentialen Verbindungen zwischen den geplanten bzw. im Bau befindlichen Großobjekten und den Gemeinden als auch zwischen den Gemeinden selbst herzustellen bzw. zu erweitern.

Die bestehende tangential Verbindung von den im Osten des Leipziger Nordraumes entstehenden Objekten Neue Leipziger Messe, Sachsenpark und Quelle in Richtung Westen zu den Orten Lindenthal, Radefeld und in die Leipziger Stadtteile Wahren und Möckern ist im Moment die Seehausener Straße und die Bahnhofstraße in Wiederitzsch. Erstgenannte wird durch den Neubau einer Trasse durch das ehemalige Holzveredlungswerk dem zu erwartenden Aufkommen angepaßt.

Die Bahnhofstraße zwischen der B 184 und der Landsberger Straße ist aus funktionaler Sicht (direkter Anbau mit Einfamilienhäusern, Bundeswehrkrankenhaus, beengter Querschnitt im östlichen Bereich) als Verbindungsstraße ungeeignet.

Anpassung des Straßenzustandes an die Erfordernisse aus dem regelmäßigen Ver- kehrsaufkommen

Der Ausbau der Autobahnanschlußstelle A 14/B 2 Neu, der Ausbau der B 2 als 2-bahnige Bundesstraße als auch der im vorigen Abschnitt genannte Neubau der Trasse Slevogtstraße - BAB 14 (S 1) führen zu einer verkehrsanziehenden Wirkung der Verbindung zwischen der B 2 Neu über die B 184 zur Landsberger Straße.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Verstärkt wird diese Tendenz durch die von der Gemeindeverwaltung Wiederitzsch geforderte und auf längere Sicht nicht zu vermeidende Schließung der Autobahnanschlußstelle BAB 14/B 184, die zu einer nicht weiter steigenden Verkehrsbelastung der heutigen Ortsdurchfahrt der B 184 führen wird und das Verkehrsaufkommen in Ost-West-Richtung noch mehr erhöhen wird. Diesem verstärktem Verkehrsaufkommen kann die derzeitige Straßendecke in der Bahnhofstraße nicht mehr gerecht werden.

Prognostische Einschätzung der Verkehrsentwicklung aufgrund zukünftig zu erwartender Entwicklungen

Die Gemeinde Wiederitzsch geht von einer Verkehrsbelastung von 4.000 KFZ/24h auf der Südtangente aus.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Verbesserung der Verkehrssicherheit

Als Vergleich kann hier die Bahnhofstraße zwischen der B 184 und der Landsberger Straße im jetzigen Zustand herangezogen werden, die den Verbindungsverkehr aufnehmen müßte. Die vielen Grundstücksausfahrten führen dann nicht auf eine stark befahrene Verbindungsstraße, sondern auf eine Wohnstraße mit Anliegerverkehr.

Weiterhin verbessert sich die Verkehrssicherheit durch das Führen von Radfahrern und Fußgängern auf durch Hochborde und Grünstreifen von der Fahrbahn abgegrenzten Wegen.

Außerdem kommt es zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung im Ortskern von Wiederitzsch.

Knotenpunkte

Es werden hier nur die beiden Anschlußpunkte an die B 184 und an die Landsberger Straße betrachtet, die restlichen Knotenpunkte sind innerhalb der Festsetzungen und Erläuterungen der Baugebiete WA und MI Martinshöhe zu finden (Hoheit des Straßenbauamtes).

Der Knotenpunkt an der Landsberger Straße wird in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig konzipiert. Die Verlängerung der Linie 6 in Richtung Lindenthal erfolgt in westlicher Seitenlage. Die Festlegung über Abbiegespuren liegt in der Planungshoheit der Stadt selbst.

Trassierung im Grund- und Aufriß

Im weiteren wird nur noch der das "Mischgebiet Martinshöhe" betreffende Trassenabschnitt betrachtet, wobei die Einbeziehung der Fortführung in östlicher als auch in westlicher Richtung durch die Beauftragung des gleichen Planungsbüros abgesichert ist.

Zwangspunkte für die Trassierung im Grundriß ist das südliche Hauptgleis der DR sowie die Grundstücksgrenze zur DR. Die geforderten Abstände zum südlichen Gleis gestatten den unmittelbaren Anschluß des Straßenkörpers an der Grundstücksgrenze.

Im östlichen Teil ist das Abschwenken der Trasse in Richtung Süden durch die Nebenanlagen der DR bestimmt, im westlichen Bereich erfordert das Erreichen der Landsberger Straße auf die rechtwinklig und südlich der dahinterliegenden Garagen und Gärten angebunden werden muß, ein vorzeitiges Abschwenken in südlicher Richtung. Für die vorgenannten Bereiche sind Radien von 200 m und 300 m eingearbeitet worden (Mindestradius D IV 70 m).

Flächenbedarf

Insgesamt wird durch die Verbindungsstraße eine Fläche von ca. 2,71 ha in Anspruch genommen. Die für den Teil des hier betrachteten "Mischgebietes Martinshöhe" benötigte Fläche beträgt 1,22 ha.

Ingenieurbauwerke

An der westlichen Grenze des Baugebietes sowie im Bereich des Viadukts ist je ein Durchlaß für den ungehinderten Durchfluß eines Rietschke-Nebenarmes auszubilden.

Die genauen Durchflußmengen und die daraus resultierenden Querschnittswerte des Bauwerkes werden mit der Unteren Wasserbehörde und dem Umweltafamt abgestimmt.

Kosten

Die Baukosten für die Südtangente insgesamt belaufen sich auf 3.420.000 DM, für den im Baugebiet "Mischgebiet Martinshöhe" liegenden Teil auf 1.645.000 DM.

2. Erschließungs- und Wohngebietsstraßen innerhalb des "Mischgebietes Martinshöhe"

Die Erschließung der Mischgebiets- und Wohnzone erfolgt über eine an die vorher beschriebene Verbindungsstraße "angehängte" Erschließungsstraße mit Richtungsverkehr (West-Ost). Innerhalb des

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Wohngebietes übernimmt eine nochmals "angehängte" Wohnstraße mit Richtungsverkehr im östlichen Bereich (mit Anbindung an die Robert-Blum-Straße und damit dem Möckernschen Weg mit seiner vorh. Bebauung) sowie eine Mischverkehrsfläche im westlichen Bereich (Anliefern für Wohnung, Fußgänger, Radfahren, Spielen) die Erschließung der Einzel- und Reihenhäuser.

Streckencharakteristik

Straßenkategorien

Erschließungsstraße: D V (AS 3), Bauklasse V

- angebaute Anliegerstraße innerhalb bebauter Gebiete mit maßgebender Erschließungsfunktion
- allgemeine Verkehrsart
- zulässige Geschwindigkeit: 30 km/h

Wohnstraßen

- Straßenkategorie E V (AS 4)
- angebaute Anliegerstraße innerhalb bebauter Gebiete mit maßgebender Aufenthaltswirkung
- zulässige Geschwindigkeit 30 km/h

Die Länge der neu zu bauenden Straßen beträgt:

- Erschließungsstraße: rd. 590 m
- Wohnstraßen: rd. 600 m

Die Regelprofile sind in der Planzeichnung dargestellt.

Verkehrscharakteristik

• Erschließungsstraße

Sie dient der Flächenerschließung des gewerblichen Teiles und eines Teiles der Wohnbebauung. Sie trägt Verbindungsfunktion für den südlichen Bereich der Wohnbebauung. Durch die Anordnung eines Gehweges und eines Rad-/Gehweges ist eine hohe Verkehrssicherheit garantiert.

Durch die Fahrbahnbreite von 4,25 m (mit Richtungsverkehr) kann ein reibungsloser Verkehrsfluß selbst dann garantiert werden, wenn LKW in gewerbliches Gelände abbiegen bzw. ausfahren. Außerdem können langsamfahrende bzw. kurzzeitig abgestellte oder wartende Fahrzeuge überholt werden.

• Wohnstraße

Die Wohnstraßen dienen der flächenhaften Erschließung des südlichen Teiles der Wohnbebauung. Im östlichen Teil werden dabei die Parkflächen im oder am Wohnhaus direkt erreicht. Im westlichen Teil dienen sie nur der individuellen Belieferung der Reihenhäuser. Parkflächen für den westlichen Teil (Tiefgaragen entlang der abgehängten Straße) werden nicht über die Wohnstraße erreicht.

Die Wohnstraße im westlichen Teil trägt Mischcharakter (Gehen, Radfahren, Spielen, individuelle Anlieferung).

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

• Knotenpunkte

- Westliche Anbindung an die Verbindungsstraße B 184 zur Landsberger Straße
Die Verbindungsstraße erhält aus Richtung Wiederitzsch eine Linksabbiegespur
- östliche Anbindung an die Verbindungsstraße B184 zur Landsberger Straße
Die einbindende Erschließungsstraße erhält eine Links- und Rechtsabbiegespur, die Straße wird im Einmündungsbereich auf 6,0 m aufgeweitet.

Flächenbedarf

Insgesamt werden durch die Verkehrsanlagen im Mischgebiet ca. 1,175 ha in Anspruch genommen.

Ingenieurbauwerke

sind nicht erforderlich

Kosten

- Erschließungsstraße 765.000,- DM
- Wohnstraße 654.000,- DM

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Regen- und Schmutzwasserableitung

Die Ableitung erfolgt im Trennsystem. Oberflächenwasser wird in den westlich vorbeifließenden Rietzschkegraben eingeleitet (max Menge 2,0l/s*ha). Die Flächen für Rückhalte- und Versickerungsbecken wurden im westlichen Teil des Gebietes freigehalten.

Das Schmutzwasser wird an der südlichen Grenze des Baugebietes gesammelt und wird von dort über die Robert-Blum-Straße in eine vorh. Abwasserleitung im Möckernschen Weg eingeleitet. Die Absprachen mit den der WAB sind erfolgt.

Hierzu liegt mit Datum 05.06.1994 bereits ein Vertragsentwurf zwischen den Städtischen Wasserwerken und dem Bauträger vor.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung erfolgt aus Richtung Möckernscher Weg/Wiederitzscher Weg. Innerhalb des Wohngebietes ist zur Erhöhung der Versorgungstabilität ein Ring aufzubauen.

Hierzu liegt mit Datum 05.06.1994 bereits ein Vertragsentwurf zwischen den Städtischen Wasserwerken und dem Bauträger vor.

Gas

Laut Aussage der GVL ist eine Versorgung mit Gas geplant.

Strom, Fernmeldekabel

Die Versorgungsträger wurden im Zuge der Flächennutzungsplanung von den vorgesehenen Baumaßnahmen informiert und erhoben keine Bedenken.

sonstiges

Das Baugebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich. Da hier Funde ausgemacht wurden, wurde zwischen dem Landesamt für Archäologie in Dresden und dem Grundstückseigentümer eine Grabungsvereinbarung geschlossen. Diese Vereinbarung sieht Großgrabungen zwischen dem 15.11.1993 und dem 30.06.1994 vor. Für die Fläche besteht kein Altlastenverdacht.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des "Mischgebietes Martinshöhe" ist im zeichnerischen Teil des Planes dargestellt.

Das Plangebiet liegt zwischen der Reichsbahnstrecke Halle- Leipzig, dem Grenzgraben (Grenze Leipzig-Wiederitzsch), der Kleingartensparte "Naturheilkunde Gohlis" und dem Flurstück 65/4.

Das Plangebiet sowie alle angrenzenden Flurstücksnummern sind aus dem beigegeführten Katasterplan ersichtlich. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfaßt 13,5 ha.

Städtebauliche Zielsetzungen

Die Gemeinde Wiederitzsch hat im Zuge der Entwicklungen im Nordraum Leipzig (Quelle, Messe, Sachsenpark, GVZ, etc.) ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben.

Wesentliche Aussage dieses Verkehrskonzepts ist, daß sich das bisher Nord- Süd- ausgerichtete Verkehrsnetz mit den Neuansiedlungen in ein prioritär Ost- West- ausgerichtetes System ändern wird.

Daran anknüpfend verfolgt man in Wiederitzsch ein sog. Doppeltangentensystem mit der bestehenden Verbindung Lindenthaler Straße/ Delitzscher Landstraße und der sog. "Südtangente" als Fortsetzung der Verbindungsstraße B2- Delitzscher Landstraße im Süden und zur Entlastung der Bahnhofstraße.

Die Südtangente soll bis Messeeröffnung realisiert werden, um den Ost- West- Querverkehr aus der Bahnhofstraße zu bekommen.

Das Plangebiet liegt an dieser Straße, die damit nicht nur Andienungsfunktion für das Baugebiet hat, sondern auch Durchgangsverkehr aufnehmen soll

In Anlehnung an seine Lage und in Anlehnung an den B-Plan "VHW- Ehemaliges Holzveredelungswerk" wird das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt.

Das ermöglicht eine bauliche und funktionale Reaktion auf die Lage an der Südtangente und der Bahnstrecke. Die Südtangente wird in Abstimmung mit der DR als Allee ausgebildet und wird unmittelbar an den Gleisen der Reichsbahn, im Norden des Baugebietes, geführt.

Angedacht ist die Führung einer Buslinie auf dieser Südtangente, womit eine Andienung ÖPNV nicht nur für die 2 Wohngebiete (MI und WA Martinshöhe), sondern auch für die Gewerbenutzung und die Gemeinbedarfsfläche im Mischgebiet gewährleistet wäre.

Das Planungskonzept sieht im südlichen primären Wohnteil die Ausbildung von Geschößwohnungsbau (II+DG), sowie der Anordnung von vornehmlich Reihenhäusern als sog. Kettenhäuser vor.

Der südliche primäre Wohnteil wird durchzogen von einer Fuß- und Radwegeachse in Ost- West- Richtung vom Landschaftsraum "Grenzgraben" bis zum "Karstadt-Gelände" im Bereich des Flurstückes 65/9- 65/4.

Entlang dieser Achse sind die unterschiedlichsten "Themen" aufgereiht.

So wird man, würde man diese Achse durchschreiten, vom Landschaftsraum über ein durchgrüntes Blockinnenbereich, über eine Reihenhausanordnung in Angerform, über einen kleinen Quartiersplatz mit Maibaum fußläufig, abseits der Strasse, bis zum Gewerbeteil "Karstadt" kommen.

Das Wohngebiet ist räumlich abwechslungsreich gestaltet worden; außerdem konnte die direkte Umsetzung der räumlichen Nähe von Arbeiten- Wohnen und Ausbildung/Freizeit realisiert werden.

Das Baugebiet versucht auf die unmittelbare Nachbarschaft im Süden zu reagieren, in dem es dort, wo die Siedlung "Martinshöhe" mit Einfamilienhausbebauung angrenzt ebenfalls mit kleinteiliger Einfamilienhausbebauung antwortet.

Die Dauerkleingärten mit ihren großen Grünanteilen werden respektiert- ihnen wird ein Geschößwohnungsbau mit II+DG verträglich gegenübergestellt. Die private Grünfläche wird als Dauerkleingartenanlage auch im B-Plan dauerhaft festgesetzt.

Planungsrechtlich soll für den Geschößwohnungsbau festgesetzt werden, daß im EG und im 1.OG sowohl nicht störendes Gewerbe, wie Wohnnutzung möglich sein soll.

Bei nicht störendem Gewerbe ist z.B.an Gaststätten, Einkaufen (Beschränkung der gesamten BGF auf 700m²!) und Dienstleistung gedacht.

Der Nordteil mit seiner ausschließlichen Gewerbenutzung wird seine Anbindung ausschließlich über die an die Südtangente eingehängte Schleife erfahren.

Die Fläche von ca. 28.000 m² soll in 6 Cluster unterteilt werden, die in sich jeweils wieder in 3 Einheiten unterteilbar sind.

Mit dieser Struktur werden sog. Handwerkerhöfe für das mittelständische Gewerbe angeboten, die sich nicht in den herkömmlichen Gewerbegebieten ansiedeln wollen, sondern bewußt in die Ortsstruktur integriert werden sollen. Damit soll einerseits Bestandspflege am Standort Wiederitzsch, als auch Neuansiedlung von

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Unternehmen betrieben werden, für die großflächiger Grunderwerb in den "Gewerbeparks" ohne Bezug zur Bevölkerung nicht in Frage kommt.

Die Bebauungshöhe staffelt sich von III+DG entlang der Straße bis I+DG im Bereich der Einfamilienhäuser ab.

Das Konzept für den Geschößwohnungsbau

Das Plangebiet im Südteil umfaßt den Geschößwohnungsbau im Westen, sowie die Einfamilienhausbebauung im Osten.

Der Geschößwohnungsbau soll in seiner Anlagenform der Idee der Meyerischen Häuser in Leipzig folgen. Diese Anlagen waren gekennzeichnet durch die parkähnliche Hofanlage, die nicht parzelliert und unterteilt war, sondern für die breite Öffentlichkeit zugänglich ist.

Diesem Vorbild folgend soll auch dieser Teil der Wohnsiedlung (Geschößwohnungsbau) so angelegt werden, daß eine in sich abgeschlossene Siedlung im "Grünen" entsteht.

Es werden gleichsam Einzelhäuser oder Stadthäuser so angeordnet, daß zwischen ihnen eine parkähnliche Anlage entstehen kann. Die Gebäude sollen differenziert gestaltet werden und damit identifizierbar gemacht werden.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über die nördlich angrenzende Erschließungsstraße in eine Gemeinschaftstiefgarage.

Mit dieser Wohnanlage soll der Idee des "integrierten Wohnens" gefolgt werden.

Durch kostensparende Bauweise sollen unterschiedlichste Nutzergruppen über die Anlage zusammengeführt werden- kinderreiche Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen. Es soll eine soziale Durchmischung stattfinden, die zu einer eigenen Lebendigkeit des Quartiers beiträgt.

Grünordnungsplan

Er ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Die Planung sieht die unterschiedlichsten Formen von "Grün" vor.

So werden in hierarchischer Abstufung die Südtangente als Baumallee mit begleitendem Verkehrsgrün, alle sonstigen Strassen, die als Erschließungsstrassen konzipiert sind, mit einseitig angelegter Baumreihe und begleitendem Verkehrsgrün ausgebildet.

Alle Straßen werden von separaten Rad- und Fußwegen begleitet.

Die Rad- und Fußwegeachse durch den Wohnteil des Baugebietes wird konsequent, so wie alle Straßen südlich der eingehängten Schleife (Wohnwege), mit wasserdurchlässigem Großpflaster hergestellt.

Entlang des wieder geöffneten Grenzgrabens wird eine etwa 20-40m breite Zone von der Bebauung freigehalten. Diese Fläche soll landschaftsnah gestaltet werden und als Feuchtbiotop neu angelegt werden.

Auf dem Flurstück 65/54 soll ein naturnaher Biotop angelegt werden.

Weitere detaillierte Angaben zur Grünkonzeption sind im Grünordnungsplan enthalten.

Art der baulichen Nutzung

Es sind gem. § 6 BauNVO differenzierte Mischgebiete und gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB Gemeinbedarfsflächen festgesetzt worden.

Der Anteil der Flächen für den Gemeinbedarf und den Dauerkleingärten wird etwa 20% der Gesamtfläche betragen.

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird bei 0,5 liegen.

Damit werden die Obergrenzen der BauNVO nicht ausgeschöpft und der Freiflächenanteil geringfügig gegenüber einer Maximalausnutzung erhöht.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird 1,2 betragen. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß die beabsichtigte Ausnutzung städtebaulich sinnvoll erscheint.

Dies vor allem deshalb, da zusammen mit den akzeptierten Kleingärten, dem freizuhaltenen Landschaftsraum am Grenzgraben, sowie der insgesamt aufgelockerten Bebauung der Eindruck einer starken Durchgrünung entsteht.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit max. 12,0m Traufhöhe bei III+DG festgesetzt. Damit ist gesichert, daß sich die Bebauung noch in die umliegende Bebauung einfügt und den "menschlichen" Maßstab nicht verliert.

Bauweise

Im gesamten Baugebiet gilt, bis auf wenige Ausnahmen, abweichende oder geschlossene Bauweise. Damit sind Gebäude mit mehr als 50m Länge zulässig. Die Bauweise wird durch die grünordnerische Untergliederung vertretbar und dient der effektiven Ausnutzung des Plangebietes, sowie der Durchsetzung wesentlicher städtebaulicher Ideen. Dies sind u.a.:

- die Abschirmung der Wohnbebauung von der Südtangente durch den Gewereteil ohne bauliche Lücken, sowie
- der Ausbildung von platzähnlichen Freiflächen, die räumlich durch die Kettenhäuser erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und -linien bestimmt.

Diese bilden Baufenster, die so definiert sind, daß sie städtebaulich sinnvolle Abstände zu Verkehrsanlagen und Freiflächen bilden.

Die Freiflächen werden dadurch gesichert, daß Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baufenster, sowie in speziell markierten Bereichen nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB untergebracht werden dürfen.

Damit wird die angestrebte Freiflächenqualität gesichert.

Lärm

s. Lärmschutzgutachten, was als Bestandteil zum Bebauungsplan gehören soll. Hieraus ergeben sich keine baulichen Folgen bezüglich "Mischgebiet Martinshöhe". Der zulässige Schallpegel für das Gebiet "Bahnhofstraße", insbesondere nachts von 49 dB(A) wird durch den Schienenverkehr bereits heute überschritten.

Es werden Maßnahmen getroffen, damit durch den Straßenverkehr nicht noch zusätzliche Immissionsbelastungen ausgehen (Tempo 30 und Flüsterasphalt)

Das Baugebiet ist auch vom Fluglärm beeinträchtigt. Dieser wird erzeugt durch startende und landende Flugzeuge des Flughafens Leipzig-Halle.

Das Planungsgebiet liegt jedoch nicht in den gesetzlich definierten Lärmschutzzonen.

Klima

Auswirkungen auf das Klima durch die geschlossene Bebauung in Ost-West- Richtung kann nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorherrschenden Südwest bis Westwinde wird jedoch die Beeinträchtigung allgemein als gering eingeschätzt, so daß an der geschlossenen Bebauung zugunsten des Immissionsschutzes festgehalten wird. Die Gebäudehöhen beschränken sich an der Traufe auf max. 12m.

7. Flächenbilanzen und sonstige Auswirkungen

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Nettobauland	80.093	59,34
2.	öffentliche Verkehrsfläche	28.040	20,77
3.	öffentliche Grünfläche	5.529	4,09
4.	Dauerkleingärten	14.084	10,43
5.	Gemeinbedarffläche	7.254	5,37
6.	Bruttoland		
	= Größe Geltungsbereich	135.000	100

Bebauungsplan "Mischgebiet Martinshöhe" der Gemeinde Wiederitzsch

Im Einzelnen sind folgende Flächen und daraus resultierende Grundflächenzahlen anhand Baufenster ermittelt worden:

Bezeichnung	maßgeb.Grundstück sfläche m ²	Baufenster m ²	Grundflächenzahl anhand Baufenster
Räumlicher Geltungsbereich	135.000		
Gemeinbedarf= MI 14	7.254	1.467	0,20
priv. Grün- Kleingärten	14.084	0	0
Verkehrsfläche	28.040	0	0
MI 1	28.953	14.097	0,48
MI 2	12.000	4.978	0,41
MI 3	3.064	1.357	0,44
MI 4	2.551	1.090	0,42
MI 5	2.996	1.454	0,48
MI 6	1.814	564	0,31
MI 7	3.147	819	0,26
MI 8	1.462	692	0,47
MI 9	723	315	0,43
MI 10	855	348	0,40
MI 11	1949	932	0,47
MI 12	5924	2.928	0,49
MI 13	14.655	5.301	0,36

16.03.1994/05.06.1994,07.09.1995, Torsten Markurt, Freier Architekt/Bpl95-1.doc

Aufgrund der Schwierigkeit der Festlegung der exakten Belegungszahlen auf der Südtangente (die Gemeinde geht von 4.000 KFZ/24h aus) nimmt der TÜV am 05.06.1994 erneut Stellung. Hier geht es insbesondere um die Belastung der Wohngebiete Bahnhofstraße.

Verzeichnis der Karten und Pläne

1. Bebauungsplan M 1: 500 bestehend aus städtebaulichem Gestaltungsplan, zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan
2. Übersichtsplan M 1: 10.000- Lage in der Gemeinde
3. Auszug aus der Flurstückskarte M 1:2730/2400
4. Ersatzmaßnahmen für das Mischgebiet "Martinshöhe"

