BEGRÜNDUNG**Gemeinde Wiederitzsch****Bebauungsplan "Südlich der Salzstraße" (1. Teiländerung)****1. ALLGEMEINES**

Von dem ca. 12.5 ha großen Plangebiet befinden sich mittlerweile rd. 1/3 in der Realisierungsphase.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an den Verlauf der historischen Salzstraße, im Westen an die vorhandene Bebauung entlang der Fichtestraße, im Süden an den Grünbereich des Mühlgrabens und im Osten an die Podelwitzer Straße.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Einfamilienwohnhäusern in überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes wurde der Rechtsrahmen für die dringend notwendige Schaffung wertvollen Wohnraumes in der Umgebung von Leipzig erwirkt und dem zunehmenden Siedlungsdruck Rechnung getragen.

Die städtebauliche Rahmenkonzeption rundet das Ortsbild der Gemeinde Wiederitzsch im Norden ab und wirkt einer Zersiedelungsproblematik entgegen.

Das Gesamtgefüge der Planung harmonisiert mit den städtebaulichen Absichten der Nachbargemeinde Podelwitz (§ 2 Abs. 2 BauGB) mit der Bezugs- bzw. Trennachse "Alte Salzstraße", die in ihrem ursprünglichen Verlauf weitestgehend erhalten blieb.

Die räumliche Begrenzung durch Wohnbestand einerseits, durch eine übergeordnete Verkehrsachse bzw. der Planungsabsicht der Nachbargemeinde andererseits, garantierte die Abgeschlossenheit der Planung für die Gemeinde Wiederitzsch.

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DAS GESAMTGEBIET**3.1 Ursprüngliche Planung**

Auf dem Areal wurde, um ein differenziertes und reichhaltiges Angebot an Nutzungen und Wohnformen zu erreichen, die geplante Bebauung von Norden nach Süden in folgende Zonen gliedert:

- A) MISCHGEBIET: Im direkten Bezug zur Salzstraße im Norden mit einer Gesamtfläche von rd. 24.000 m².
- B) ALLGEMEINES WOHNGBIET: Geprägt durch Geschößwohnungsbau mit Verdichtungsansätzen im südlich angrenzenden Teil auf einer Fläche von rd. 19.000 m².
- C) ALLGEMEINES WOHNGBIET: Ein von Reihenhäusern bestimmter Bereich im Zentrum des Gesamtgebietes, als Mittler zwischen dichter und aufgelockerter Bebauung im Norden bzw. Süden. Dieser Bereich umfaßt eine Fläche von rd. 20.000 m².
- D) ALLGEMEINES WOHNGBIET: Mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern konzipierter Bereich im Süden als Übergang zur Grünfläche des Mühlgrabens, mit etwa 22.000 m².

Als Akzentpunkt waren die kleingliedrigen Ladengeschäfte in der Achse Salzstraße/Podelwitzer Straße zu sehen.

Als Gemeinbedarfseinrichtung wurde zentral die Fläche für einen Kindergarten (ca. 1.000 m²) ausgewiesen.

Die Baudichten und Bauhöhen staffeln sich in den erwähnten Zonen entsprechend der Umgebungsbedingungen nach Süden hin ab, wobei die ökologischen Anforderungen nach geringem Landverbrauch, Grünflächen und der Nutzung solarer Energieressourcen Berücksichtigung fanden.

Analog zur Art staffelte sich auch das Maß der baulichen Nutzung vom Norden nach Süden.

Im Mischgebiet (nach § 6 BauNVO) entspricht die Festsetzung der GRZ mit 0.6 und der GFZ mit 1.2 bei durchgängig dreigeschossiger Bebauung dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen GRZ 0.4 und GFZ 1.2 in den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) garantieren die Verwirklichbarkeit adäquater Freiflächen.

Ansonsten erfolgte die Reduzierung auf zwei Vollgeschosse. Den Übergang zur Grünfläche bildete schließlich ein offen gestaltetes Wohnquartier, das eine nochmals zurückgenommene Geschossigkeit von maximal einem Vollgeschoß mit einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß bei einer GRZ von 0.4 und einer GFZ von 0.8 ausweist.

3.2 Anlaß der B-Plan - Änderung

Aufgrund der geänderten Sozialstruktur und den folgerichtig veränderten Ansprüchen der künftigen Grundstücksbesitzer muß sich der Bebauungsplan "Südlich der Salzstraße", seit Ende 1994 rechtskräftig, einer Überprüfung unterziehen lassen.

Dabei ist festzustellen, daß, aus damaliger Sicht gerechtfertigt, ein hoher Teil an verdichteter Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienwohnhäusern geplant war. Diese Ausweisung, vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereiches widerspricht der sich jetzt darstellenden Nachfragen an die Kommune nach Grundstücken für den Eigenheimbau.

Aus dem oben genannten Sachverhalt resultiert die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Südlich der Salzstraße" der Gemeinde Wiederitzsch.

3.3 Konkreter Umfang der Änderungen

A) Lage der Änderung im Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes findet zwischen dem Rosmarien- und dem Thymianweg sowie östlich des Salbeiweges statt.

Die von der Änderung betroffene Fläche beträgt rund 5.6 ha, also rund 45 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes.

Die Änderungen der städtebaulichen Leitgedanken sind durch die Entwürfe dokumentiert.

Die Änderungen betreffen folgende Flurstücke: 108, 528, 528/1, 528/4 und 528/5 der Gemarkung Kleinwiederitzsch.

B) Die Änderungen im Detail

Die geänderten vorliegenden städtebaulichen Konzepte stellen das neue Nachfragebedürfnis der Bevölkerung nach erschwinglichen Eigenheimgrundstücken dar.

Dabei wurde der Charakter des südlichen Planbereichs mit Doppel- und Reihenhäusern des ursprünglichen Planes auch in den nördlichen Teil übertragen und städtebaulich umgesetzt. Der geänderte Verlauf des Rosmarienweges (nach Norden verschoben) bestimmt, neben dem Verlauf der Druckleitung, die neue städtebauliche Planung.

Die ehemals geplante H-Struktur der verdichteten Geschossbauten weicht einer N-S bzw. O-W orientierten Bebauung. Folgerichtig erfolgt eine Reduzierung der Geschossigkeit auf II.

Markante Gebäude dokumentieren den Verlauf der Druckleitung als oberirdische Markierungspunkte. Sie stehen parallel zum Leitungsverlauf, um ihre dominierende Stellung zu untermauern. Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes bleibt die Ausweisung MI erhalten.

Der Verlauf der Grenze zum WA orientiert sich am rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die zum Thymianweg anschließenden Baufelder werden als WA ausgewiesen (wie bisher) und nur von der städtebaulichen Idee überplant.

Die Kombination von MI und WA als nachbarverträgliche Nutzungszonen ermöglicht, wie in der ursprünglichen Planung, die Ansiedlung von kleingliedrigen Handelsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Der Nordteil der Änderung ergibt somit die Möglichkeit der Errichtung von rd. 120 Wohneinheiten und entsprechenden gewerblich genutzten Flächen.

Der südliche Teil behält die Vorgaben der "alten Planung" bei und intensiviert lediglich die Grundstücksausnutzung nach Maßgabe der BauNVO. Eine Änderung der Gebietscharakteristik wird nicht erforderlich. Der Anteil der Hausgruppen wird vergrößert, derjenige von Einzel- und Doppelhäusern entsprechend verringert.

An der Erschließungsgrundstruktur ändert sich nichts, so daß der städtebauliche Leitgedanke weiterhin nachvollziehbar bleibt. Im südlichen Teil ist die Realisierung von insgesamt 79 Eigenheimen konzipiert.

3.4 Neuplanung

Die Gliederung in Nutzungszonen der ursprünglichen Planung wird wie folgt überarbeitet:

- A) **MISCHGEBIET:** In direkter Zuordnung zur Salzstraße auf einer reduzierten Fläche von rd. 23.000 m²
- B) **ALLGEMEINES WOHNGBIET:** Im östlichen Anschluß an das MI (A.) und südlich der alten Salzstraße gelegen. Dieses Gebiet wird geprägt durch verdichteten Eigenheimbau und teilweise Geschossbau. Die Fläche beträgt rd. 19.000 m².

C) ALLGEMEINES WOHNGEBIET: An der Grundidee des Vorentwurfes hat sich nichts geändert. Die Fläche dient vorwiegend dem Eigenheimbau in Form von Reihenhäusern. In den Randbereichen auch als Doppelhäuser.

Die Übergangszone zum Freibereich des Mühlgrabens wird in diese Planungsabsicht integriert und tritt nicht als eigenständige Komponente in Erscheinung. Diese Fläche umfaßt rd. 49.000 m².

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche bleibt von der Neuplanung unberührt.

Die Ladengeschäfte im Norden entfallen zugunsten einer differenzierbaren Bebauung.

Die Geschossigkeit wird im gesamten Änderungsbereich auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Folgerichtig erfolgt die Anpassung der GRZ bzw. GFZ - Regelung auf 0.4 bzw. 1.0.

Die Homogenisierung der Ausweisungen für einen Großteil des Geltungsbereiches trägt dazu bei, daß lediglich der konkrete "Eingangsbereich" zum Baugebiet betont und ansonsten der Wohnquartierscharakter unterstrichen wird.

4. GESTALTUNG

Die städtebauliche Disposition der beabsichtigten Bebauung auf diesem Gelände entwickelt sich aus dem naturräumlichen und bebauten Umfeld konsequent nach den Regeln neuzeitlichen Städtebaues und den Erkenntnissen stadtökologischer Forschung. Sie steht hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und Ordnung in der Bau-Tradition der Gemeinde Wiederitzsch.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine differenzierte Ausgestaltung der Einzelbaukörper zu und sichern somit ein umfeld- und umweltgerechtes Wohnen.

An dieser Grundabsicht hält auch die Neuplanung fest.

5. RUHENDER VERKEHR

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt bei multifunktionalen und nur dem Wohnen dienenden Mehrfamilienhäusern sowohl ober- als auch unterirdisch in offenen Stellplätzen bzw. Tiefgaragen.

Der Nachweis notwendiger Stellplätze für Einzel- und Reihenhäuser erfolgt entweder auf dem Grundstück selbst oder in Sammelanlagen in unmittelbarem räumlichen Bezug zur Wohnnutzung.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über ein kammförmiges System von über- und untergeordneten Straßen mit differenzierten Querschnitten.

Die Hauptsammelstraße im Norden erhielt eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Delitzscher Straße im Westen.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung der Fichtesiedlung wurde eine Abschirmung entlang der Anbindung des Rosmarienweges konzipiert.

Dieser erhält zwei Verbindungen (im Westen und Osten) zum parallel angeordneten Thymianweg. Dieser übernimmt die Verteilerfunktion zur Erschließung der Wohngebiete im Süden.

Deren Wohnstraßen enden in Wendeanlagen und garantieren somit die Verwirklichung der Verkehrsberuhigung in den lockeren Bauabschnitten.

Ergänzend wird das Plangebiet von unabhängig geführten Fuß- und

Radwegen durchzogen, die eine Verbindung der Grünzonen miteinander ermöglichen.

Die Versorgung des Gebietes mit Frischwasser, Gas und Strom erfolgt über Anschlüsse an das vorhandene städtische Netz. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird über eine Pufferung dem Mühlgraben zugeführt. Eine spontane Einleitung der gesamten Niederschlagswässer ist nicht möglich. Der Mühlgraben, auch nördliche Rietzsche genannt, kommt von Seehausen und fließt nach Leipzig. Im Stadtgebiet mündet er derzeit in die städtische Kanalisation. Längerfristig ist beabsichtigt, die Wässer der Rietzsche dem stärkeren Vorfluter Parthe zuzuführen, was auch aus ökologischer Sicht sinnvoll erscheint.

Das Schmutzwasser erhält einen Anschluß an die vorhandene Kanalisation der Podelwitzer Straße.

Diese Übergangslösung erscheint bis zur geplanten Wiederinbetriebnahme der Schlammdruckleitung als Abwasserleitung als die ökologisch und technisch sinnvollere Alternative gegenüber der Errichtung von Containerkläranlagen.

Für die Erschließungskosten ließen sich unter den genannten Voraussetzungen Kosten in einer Gesamthöhe von rd. 10.88 Mio. DM überschlägig ermitteln (für das Gesamtvorhaben).

Die Neuplanung beeinflusst die Erschließungstendenz nicht.

7. FLÄCHENBILANZ

7.1 Bisheriges Konzept

Gesamtgröße des Baugebietes:	rd. 125.000 m ²	(= 100.0%)	
Flächen für öff. Straßen und Wege:	rd. 25.400 m ²	(= 20.3%)	
Öffentliche Grünflächen:	rd. 12.800 m ²	(= 11.1%)	
Bauland:	rd. 86.800 m ²	(= 69.5%)	
davon: Mischgebiet:	rd. 24.000 m ²	(= 27.6%)	GRZ 0.6
Wohngebiet:	rd. 62.000 m ²	(= 71.4%)	GRZ 0.4
Gemeinbedarfsfl.:	rd. 1.000 m ²	(= 1.0%)	GRZ 0.4

Versiegelte Fläche:	rd. 39.600 m ²		

7.2 Neuplanung:

Gesamtgröße:	rd. 125.000 m ²	(= 100.0%)	
Fläche für öff. Straßen und Wege	rd. 24.000 m ²	(= 19.2%)	
Öff. Grünflächen:	rd. 10.000 m ²	(= 8.0%)	
Bauland:	rd. 91.000 m ²	(= 72.8%)	
davon: Mischgebiet:	rd. 10.000 m ²	(= 11.0%)	GRZ 0.6
Mischgebiet:	rd. 12.000 m ²	(= 13.2%)	GRZ 0.4
Wohngebiet:	rd. 68.000 m ²	(= 74.7%)	GRZ 0.4
Gemeinbedarf:	rd. 1.000 m ²	(= 1.1%)	GRZ 0.4

Versiegelte Fläche:	rd. 38.400 m ²		

Die Gegenüberstellung der Neuplanung und der Ursprungsplanung zeigt, daß sich keine wesentlichen Verschiebungen bei den versiegelten Flächen ergibt.

8. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die selektiven Ausweisungen von Pflanzgebieten über die allgemeinen Festlegungen bezüglich der Freiräume hinausgehend, werden unterstützt durch einen qualifizierten Grünordnungsplan. Dabei wird besonders Wert auf standorttypische heimische Pflanzenarten zu legen sein.

Die Festlegung von Grünbereichen und Plätzen sichert die notwendige Transparenz zwischen den Freibereichen im Norden und dem Mühlgraben im Süden.

Der erhöhte Erschließungsaufwand im nördlichen Teil der Änderungsfläche (Mischgebiet) aufgrund der geänderten Bebauungsstruktur wird über eine reduzierte GRZ von 0.4 (anstelle 0.6) kompensiert. Die "Ausgleichslast" wird somit von den gemäß Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan geforderten Maßnahmen auf den privaten nicht überbauten Grundstücksflächen übernommen.

Ein direkter Vergleich der Bewertung der Situation des Ursprungsplanes mit der Änderung ist aufgrund der teilweise angelegten Baustraßen und der großflächigen Räumung zur Kampfmittelsuche nicht mehr möglich.

Aus diesem Grunde erfüllt die oben erwähnte reduzierte GRZ die Forderungen des § 8a BNatSchG i.V.m dem Sächsischen Aufbaubeschleunigungsgesetz zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

9. REALISIERBARE BEBAUUNG

9.1 Ursprüngliche Planung:

1 Kindergarten
1 Hotel (ca. 100 Zimmer)
Nutzungen im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 2-4 BauNVO (ca. 700 m² Nutzfläche)
1 Bürogebäude (ca. 3.000 m² Nutzfläche)
rd. 340 Wohnungen
rd. 300 Eigenheime

9.2 Neuplanung

1 Kindergarten
1 Hotel (ca. 100 Zimmer)
1 Bürogebäude (ca. 3.000 m² Nutzfläche)
rd. 160 Wohnungen
rd. 380 Eigenheime

10. ABSTIMMUNG MIT DEN PLANUNGEN DER NACHBARGEMEINDEN

Nördlich der Salzstraße (auf Podelwitzer Gemarkung) ist ein abgestuftes Gewerbegebiet geplant. Somit sind in Nachbarschaft der Neuplanung Bürogebäude in 3-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die geplante Grünfläche zwischen der Bebauung von Podelwitz und der Salzstraße sichert die Einhaltung der Forderungen des § 50 BImSchG. Die Nachbarnutzung MI der ursprünglichen Planung bleibt entlang der Grenze zu Podelwitz erhalten, so daß keine Konflikte durch die Neuplanung entstehen.

Aus o. g. Gründen haben die Planfeststellungsverfahren zur Autobahn bzw. Bundesbahnneubau die gleichen Bedingungen zu erfüllen wie gegenüber der ursprünglichen Rechtsplansatzung.

11. ART DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Da in der Änderung des Bebauungsplan die Grundzüge der Planung berührt werden, die Änderung jedoch der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient, findet § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m § 2 Abs. 1 und 7 BauGB MaßnG Anwendung.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Beibehaltung der Ausweisung eines Mischgebietes (MI) im Nordteil der Änderungsfläche stellt die Änderung im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit gegenüber geplanten Ausbaumaßnahmen der BAB bzw. der Bahn AG mit dem Ursprungsplan gleich.

Folglich sind alle Maßnahmen zum Gebietsschutz durch den Verursacher (hier speziell das Autobahnamt Sachsen) zu veranlassen und planerisch zu sichern. Somit sind durch die Gemeinde Wiederitzsch primär keine weiterführenden passiven Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Eine Einschränkung der möglichen Siedlungsentwicklung durch den Autobahnausbau würde einen nicht gerechtfertigten Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung der Gemeinde bedeuten, da die ursprüngliche Charakteristik (MI) beibehalten wird.

13. DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUSSERHALB DES KONKRETEN ÄNDERUNGSBEREICHES

Aufgrund der fortgeschrittenen Bautätigkeit bzw. als Voraussetzung dafür wurde der westliche Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes (ehemals Flurstück 110) in Bauparzellen aufgeteilt. Diese Darstellung der aktuellen Grundstückssituation ist bei einer Änderung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 7 BauGB MaßnG auch außerhalb der Änderungsfläche nachrichtlich zu übernehmen, um für die Eigentümer (hier Nachbarn) den Tatbestand der Betroffenheit gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 zu dokumentieren. Auf Basis dieser Teilung (jetzt Flurstücke 528 bis 641) wurde der Ausgangsbauungsplan neu aufgebaut und ist in seinem Teil außerhalb des Änderungsbereiches als nachrichtlich zu betrachten.

Die Änderungen entfalten deshalb auch nur innerhalb der benannten Teilflächen ihre Rechtskraft.

SÜBA Consult
Gesell. f. Baupl. mbH
Abt. Städtebau
Neustadter Str. 5+7
68766 Hockenheim

Hockenheim, den 8.09.1995/1.02.1996/12.02.1996/20.05.1996