

Begründung zur 4. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes  
"Wohngebiet Martinshöhe" Wiederitzsch v. 24.07.94

1.0 Anlass:

Anlass zur Änderung von Teilbereichen des genehmigten Bebauungsplanes ist in erster Linie die völlig veränderte Bedarfssituation im Wohnungsbau in der Region Leipzig.

Danach geht der Trend potentieller Käufer und Mieter eindeutig und in wesentlich stärkerem Maße als bisher zu Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im kostengünstigen Preisniveau und weg vom Geschosswohnungsbau.

Die Siedlungspolitik im Regierungsbezirk zielt aktuell darauf hin, den Geschossbau stärker als bisher auf die Stadt Leipzig zu beschränken und in den Stadtumlandbereichen weniger verdichtete Bauformen wie Einzel-, Doppel- + Reihenhäuser auszuweisen.

2.0 Inhalt der Änderungen des B-Planes:

- Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde in 4 grösseren Baufeldern (Baufelder 5/9/12 und 13) die bisher vorgesehene Geschossbebauung zu Reihenhausbau umgeplant, und die Baufenster entsprechend angepasst.
- Im Südwesten des Baugebietes wurde eine geringfügige Bauflächenerweiterung zugunsten freistehender Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen (Baufeld 17).
- Im nördlichen Bereich des Baugebietes wurde bei dem Einkaufsmarkt ein Fahrrecht eingetragen, was die Zu- + Abfahrt von dem Kundenparkplatz auf die Südtangente ermöglicht.
- Durch die B-Planänderung wird den übergeordneten Zielen der Siedlungspolitik im Raum Leipzig Rechnung getragen.
- Die vorgenommenen Änderungen verringern die Dichte der Bebauung teilweise erheblich; gleichzeitig verringert sich die Überbauung massgeblich (keine Tiefgaragen, Verringerung der GRZ).

E-140<sub>4</sub>

B-16.4

2.0 Durch die Reduzierung der Überbauung verringert sich auch der Grad der Versiegelung massgeblich.

- Bei Reihenmittelhäusern wird in den B-Planänderungen bezüglich der GRZ eine Ausnahmeregelung vorgenommen.

Auf Grundlage des § 17 (5) BauNVo wird für Reihenmittelhäuser eine Erhöhung der GRZ bis 0,45 zugelassen, wenn die vorgeschriebene GFZ nicht überschritten wird.

Diese Ausnahmeregelung der GRZ bei Reihenmittelhäusern ist aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, weil durch die B-Planänderung von Geschossbauten zu Reihenhäusern eine wesentliche Reduzierung der Wohneinheiten vorgenommen wird (siehe Aktennotiz LRA Leipziger Land).

3.0 Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange:

- 
- Die Vorabbeteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange ergab völliges Einverständnis mit der vorgesehenen Änderung des B-Planes
  - Auf Anregung des Landratsamtes Leipziger Land wird die Änderung des B-Planes aus Gründen der höheren Rechtssicherheit im verkürzten Verfahren durchgeführt (gem. § 2/3, BauGB und § 2 des Massnahmegesetzes v. 28.04.93 dringender Wohnbedarf).

4.0 Grünordnungsplan:

Im Zuge der Änderung des B-Planes wurden die Auswirkungen auf die Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmassnahmen überprüft (siehe beil. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung Landschaftsplanungsbüro Burkhardt).

5.0 Ver- und Entsorgung:

Die grösstenteils bereits fertiggestellten Ver- und Entsorgungsanlagen sichern wie bisher eine geordnete Ver- und Entsorgung.

6.o Erschliessung:

Die Erschliessungsanlagen sind ebenfalls zu einem hohen Anteil bereits fertiggestellt; die notwendigen Anpassungen an die Situation nach der B-Planänderung wird von den Fachplanungsbüros durchgeführt.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 24.03.97

Büro für Architektur + Stadtplanung  
Stuttgart - Leipzig  
S-pr

Dipl.-Ing. Götz Schmidt

