

Gemeinde Wiederitzsch -
Landkreis Leipzig -
Bebauungsplan "Wohngebiet
Martinshöhe"

Begründung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Martinshöhe" vom
Oktober 93 (Pl.Nr. 04)

1.0 Anlaß und Planungsaufgabe:

Am 16.09.93 beschloß der Gemeinderat der Gemeinde
Wiederitzsch die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Wohngebiet Martinshöhe" unter der Maßgabe, die Be-
arbeitung nach dem verkürzten Verfahren gem. § 2 des
Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Neufassung vom
28.04.93 zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes
durchzuführen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro
für Architektur + Stadtplanung, Stuttgart, vertreten
durch Herrn Dipl. Ing. Götz Schmidt, beauftragt.

Der Bebauungsplan umfaßt im Wesentlichen das Gebiet
zwischen der Bahnlinie der Reichsbahn im Norden, der
Delitzscher Landstraße im Osten, dem Krankenhaus St.
Georg und der Gemeindegrenze zu Leipzig im Süden, sowie
dem teilweise bebauten Wohngebiet "Martinshöhe" im
Westen.

Der Bebauungsplan soll der bestehenden, großen Nachfrage
nach Wohnraum im Randbereich der Großstadt Leipzig, unter
Berücksichtigung der Entwicklung der Gemeinde
Wiederitzsch durch den Bau der "Neuen Messe" Leipzig und
Entstehung weiterer, großer Gewerbe- und Dienstleistungs-
projekte, Rechnung tragen.

Es soll desweiteren durch den Bebauungsplan die Realsierung einer Entlastungsstraße (Südtangente) südlich der Reichsbahnstrecke zwischen der Bundesstraße B 184 (Delitzscher Landstraße) und der Landsberger Straße sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan soll weiterhin die Versorgung der zukünftigen Bewohner und der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sicherstellen und auch die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ermöglichen.

2.0 Die endgültige Planfassung:

2.10 Das Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet liegt südlich der Reichsbahnstrecke Halle - Leipzig, am Südrand des Gemeindegebietes.

Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 39 ha.

Das Planungsgebiet ist unbebaut; es fällt leicht zur Bachaue der Rietzschke hinab.

2.20 Erschließung:

2.21 Fahrverkehr:

- Äußere Erschließung:

An das überörtliche Straßennetz wird das geplante Wohn- und Mischgebiet über die geplante Entlastungsstraße (Südtangente), deren Trasse südlich der Reichsbahnstrecke Leipzig - Halle verläuft, angebunden.

Die Straßentrasse ist in dem FN-Plan-Entwurf der Gemeinde Wiederitzsch und der Gesamtkonzeption Erschließung "Neue Messe Leipzig" enthalten. Sie ist zur Aufnahme des durch die neue Leipziger Messe zu erwartenden Verkehrs und als Fortsetzung der geplanten Verbindungsstraße zwischen B 2 neu und B 184 notwendig.

Sie soll den Charakter einer ausgebauten Hauptsammelstraße innerhalb bebauter Gebiete mit maßgebender Flächenerschließung und Verbindungsfunktion erhalten.

Die Notwendigkeit ergibt sich aufgrund der Neustrukturierung des Nordraumes der Stadt Leipzig und der angrenzenden Gemeinden durch private und kommunale Investitionsprojekte (Neue Leipziger Messe, Versandhaus Quelle, Sachsenpark, Güterverkehrszentrum Wahren und andere Großprojekte), wodurch für die gesamte Infrastruktur in diesem Raum eine grundsätzliche Neuordnung erfolgen wird. Ein Kernpunkt dieser Neuordnung ist die Notwendigkeit die Schaffung tangentialer Verbindungen zwischen den geplanten bzw. im Bau befindlichen Großprojekten und den Gemeinden herzustellen bzw. zu verbessern.

Die zur Zeit bestehende tangentiale Verbindung von den im Osten des Leipziger Nordraumes entstehenden Großprojekten in Richtung Westen zu den Gemeinden Lindenthal, Radefeld und zu den Leipziger Stadtteilen Wahren und Möckern ist die Seehausener Straße und die Bahnhofsstraße in Wiederitzsch.

Die Seehausener Straße wird durch den Neubau einer Trasse durch das ehemalige Holzveredelungswerk dem zu erwartendem Verkehrsaufkommen angepaßt, was zu einer starken Steigerung des Verkehrsaufkommens in Richtung B 184 und dessen Abführung über die Bahnhofsstraße führen würde.

Die Bahnhofsstraße zwischen B 184 und Landsberger Straße ist aus funktionaler Sicht (Anbau durch Einfam.-Häuser, Bundeswehrkrankenhaus, beengter Querschnitt) als Verbindungsstraße ungeeignet.

Im westlichen Bereich ist der Neubau einer Trasse zwischen Slevogtstraße über das Gelände der Bundeswehr mit örtlicher Umgehung der Ortslage Lindentahl zur BAB 14 geplant (S 1).

Die Lage der neuen Verbindungsstraße ist im wesentlichen Teil so gewählt, daß eine Anbindung über die Landsberger Straße hinaus über das Bundeswehrgelände an diese S 1 gewährleistet ist.

Der Straßenbauentwurf erfolgt durch das Ing.-Büro Uhlmann + Partner, Wachau.

- Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Wohngebietes und Mischgebietes "Martinshöhe" erfolgt über eine Wohnsammelstraße in Verlängerung der Bahnunterführung kreisförmig zum Möckernschen Weg. Ein zweiter Anschluß an die "Südtangente" ist im Zuge des "Möckernschen Weges" vorgesehen.

Die Erschließung der einzelnen Wohnquartiere erfolgt über "verkehrsberuhigte Zonen".

Die Anbindung an den Ortskern Wiederitzsch erfolgt über die Bahnunterführung und die vom Durchgangsverkehr entlastete Bahnhofsstraße.

2.22 Ruhender Verkehr:

Für die im eingeschränkten Mischgebiet entlang der "Südtangente" geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, das nichtstörende Gewerbe und die geplanten sozialen Einrichtungen sind entlang der Südtangente separat erschlossene Gemeinschaftsstellplätze in ausreichender Zahl geplant.

Für die Bereiche mit 3- geschossigem Wohnungsbau sind Tiefgaragenstellplätze und, soweit vertretbar, oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Bei den Bereichen mit 2- geschossiger Wohnbebauung (Reihenhäuser, Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser) sind die Garagen und Stellplätze oberirdisch auf dem jeweiligen Baugrundstücken bzw. im Gebäude, teilweise als Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze geplant.

Die erforderlichen, öffentlichen Stellplätze sind in oder an den ausreichend bemessenen verkehrsberuhigten Zonen vorgesehen.

2.23 Fußgänger und Radfahrer:

- Radfahrer:

Entlang der "Südtangente" ist auf der Seite des Wohn- und Mischgebietes "Martinshöhe" ein kombinierter Geh- und Radweg zur Delitzscher Landstraße zur Verbindung von dem "Mischgebiet an der Naturheilkunde" im Westen und vom Wohngebiet "Martinshöhe" zur Delitzscher Landstraße und dem Ortszentrum von Wiederitzsch geplant.

Die Anbindung an des Ortszentrum von Wiederitzsch ist zusätzlich über die Bahnunterführung und die Bahnhofstraße möglich.

Im Wohngebiet selbst ist in den verkehrsberuhigten Zonen eine optimale und verkehrssicher Anbindung für Radfahrer zu jedem Bereich gesichert.

- Fußgänger:

Die Wohnbereiche sind untereinander mit dem Versorgungszentrum sowie mit dem Ortszentrum von Wiederitzsch gut und verkehrssicher verbunden.

Entlang der Südtangente ist ein beleuchteter Gehweg geplant.

Die Haltepunkte des ÖPVN sind für Fußgänger ebenfalls sicher und gut erreichbar.

Das gesamte geplante Wohngebiet ist mit dem Grünzug entlang der Rietzschke über mehrere Fußwegeanbindungen vernetzt.

2.24 Öffentlicher Personennahverkehr:

- Busverkehr

Zur Anbindung an den öffentlichen Busverkehr ist an der "Südtangente" im Bereich des Versorgungszentrums eine Bushaltestelle für 2 Busse mit überdachter Wartehalle vorgesehen.

- Straßenbahn:

Die Haltestelle der Straßenbahn liegt in fußläufiger Entfernung zum Wohngebiet in der Delitzscher Landstraße.

- Reichsbahn - S-Bahn:

Der Bahnhof Wiederitzsch an der Bahnstrecke Leipzig - Halle liegt in fußläufiger Entfernung direkt gegenüber dem Wohngebiet "Martinshöhe" und ist über die Bahnunterführung bzw. die Bahnhofsstraße erreichbar.

Nach Aussagen der Reichsbahndirektion Halle wird er evtl.zukünftig für den Personenverkehr geschlossen; Haltepunkt für S-Bahn, Regionalschnellbahn bzw. Regionalbahn wird er auch zukünftig nicht sein.

2.30 Bebauung:

- Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine sehr eigenständige, halbkreisförmige Anordnung von Blockgevierten mit großzügigen, begrünten Innenflächen vor, mit einer zentrischen Ausrichtung auf den Schwerpunkt des Wohngebietes, gebildet durch einen von 3- geschossiger halbkreisförmig angeordneter Bebauung eingefassten Platzbereich.

Einzelhandelsgeschäfte für die tägliche Versorgung des Wohngebietes sowie ein angemessenes Angebot an sozialen, kulturellen und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen sollen diesen Bereich zu einem Kommunikationsschwerpunkt für die Bewohner des gesamten Wohngebietes werden lassen.

Zur Bahntrasse und zur Südtangente hin bildet eine 3-geschossige zeilenförmige nach Süden orientierte Bebauung den städtebaulichen Abschluß mit gleichzeitiger Schutzfunktion vor den von Bahn und Südtangente ausgehenden Störfaktoren.

Bereiche mit aufgelockerter Bebauung, durch Grünflächen gegliedert, bilden den Übergang in den Grünzug entlang der Rietzschke-Aue.

- Nutzung:

Im Bereich entlang der "Südtangente" und um das Versorgungszentrum sind die Bauflächen als Mischgebiet mit Einschränkungen bezüglich der gewerblichen Nutzung ausgewiesen.

Im gesamten restlichen Bereich sind die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem Bereich des Mischgebietes mit Einschränkungen sind neben Wohnungen auch Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen sowie Büro und nichtstörende Geschäftsflächen sowie Flächen für soziale und kulturelle Einrichtungen zugelassen.

Im restlichen Bereich des Wohngebietes ist verdichteter und aufgelockerter Wohnungsbau mit 1-2 Geschossen geplant.

Im westlichen Bereich des Wohngebietes ist am "Möckernschen Weg" eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vorgesehen.

- Baustruktur:

Die 3- geschossige Bebauung (Miet- und Eigentumswohnungen, Sozialwohnungen, altengerechte Wohnungen) sind im nördlichen Bereich des Planungsgebietes angeordnet, entlang der "Südtangente" und um den Ortsteilmittelpunkt, bis zur Wohnsammelstraße (in Verlängerung der Bahnunterführung).

Die Baustruktur ist bewußt streng gestaltet, die Geschosßbauquartiere gruppieren sich konzentrisch mit stark begrünten Blockinnenbereichen um den Ortsteilmittelpunkt.

Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer mit bis zu 50° Dachneigung sowie Sonderdachformen vorgesehen.

Der verdichtete und aufgelockerte Wohnungsbau mit 1-2 Geschossen schließt an die Geschosßbebauung an; die aufgelockerte Bebauung bildet den Übergang in die Grünflächen entlang der Rietzschke.

Hier sind Dächer als Sattel- und Walmdächer mit bis zu 50° Dachneigung zugelassen.

2.40 Freiflächenkonzept, Grünordnung:

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde der zugehörige Grünordnungsplan ausgearbeitet. Auf den Bericht zum Grünordnungsplan wird verwiesen.

Die wesentlichen Planungsgrundsätze sind:

- Starke Durchgrünung der gesamten Wohnsiedlung; großzügige Grünflächen in den Blockinnenbereichen des Geschosswohnungsbaues.
- Durchgrünung der Siedlung entlang der Straßenräume bzw. der verkehrsberuhigten Zonen.
- Ausbildung der Siedlungsränder durch Buschgehölze, Hecken und einzelnen Baumgruppen als Übergang in die freie Landschaft.
- Verbindung von Siedlungsbereich und freier Landschaft bzw. Grünfläche durch Grünzüge mit Fußwegen.
- Sicherung des großen Freiflächenanteils durch naturnahe Nutzung bzw. Gestaltung möglichst ohne intensive Nutzung (z. B. keine Sportflächen, keine intensive landwirtschaftliche Nutzung).
- Sicherung der Feuchtbiotops in der Rietschke-Aue.
- Schaffung weiterer Biotope und intensive Bepflanzung im Verlauf des Bachlaufes der Rietzschke.
- Alleebaumbepflanzungen entlang der "Südtangente".
- Renaturierung des Bachlaufes der Rietzschke.

2.50 Berücksichtigung des Schallschutzes:

Zur Berücksichtigung der Bestimmungen des Schallschutzes an der Bahnstrecke der Reichsbahn und der geplanten kommunalen Entlastungstrecke (Südtangente) im Norden, sowie der Delitzscher Straße (B 184) im Osten des Planungsgebietes wurde unter Zuhilfenahme der Angaben der Reichsbahndirektion Halle und weiterer Angaben aus bereits vorliegenden Gesamtversuchsplanungen durch den TÜV OSTDEUTSCHLAND, Sicherheit und Umweltschutz GmbH Abt. Immissionsschutz in Halle ein schalltechnisches Gutachten für das Wohngebiet " Martinshöhe " erstellt.

Dabei wurden die wesentlichen Immissionspunkte festgelegt, und auf Grundlage der gültigen Gesetze, Normen und Richtlinien die Geräuschemissionsbelastungen, die durch Straßenverkehr und Schienenverkehr entstehen, berechnet.

Die ermittelten Immissionspegel für den Straßen- und Schienenverkehr wurden addiert und beurteilt, sowie mit den Orientierungswerten nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. mit den Immissionsgrenzwerten verglichen.

Die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte werden am Tag und in der Nacht an den Immissionspunkten überschritten.

Um die Verminderung des Schalldruckpegels zu erreichen, werden folgende Maßnahmen empfohlen.

- Schlafräume in den Wohnungen sind so anzuordnen, daß die Fenster nicht direkt in Richtung Straße und Schiene zeigen.
- Einbau von Schallschutzfenstern entlang der Entlastungsstraße mit einem Schalldämmwert von ca. 40dB (Schallschutzklasse IV) und am nördlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes mit einem Schalldämmwert von ca. 35dB (Schallschutzklasse III).

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen können die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 für Schlafräume nachts (allgemeines Wohngebiet 30-35dB(A) sowie für Wohnräume tagsüber (allgemeines Wohngebiet 30-35dB(A) bzw. Mischgebiet 35-40dB(A) eingehalten werden.

Im südlichen Teil bzw. im Innern der Bebauungsfläche ist die Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

2.60 Ordnungsmaßnahmen:

Ordnungsmaßnahmen sind vermutlich nicht erforderlich, weil die Gesamtfläche des des B-Plangebietes durch eine Investorgruppe erworben wurde.

2.70 Fachprojektplanung:

Die Straßenplanung der Entlastungsstraße wird durch das Ing.- Büro Uhlmann und Partner durchgeführt.

Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der inneren Erschließung wird parallel mit der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

2.80 Erschließung und Erschließungskosten:

Die Erschließung des Wohngebietes "Martinshöhe" wird durch die Investorengruppe durchgeführt.

- Äußere Erschließung (Südtangente) ca. DM 1,8 Mio
- Innere Erschließung (Straße, VBZ, Wege, Wasser, Abwasser, Straßen- Beleuchtung) ca. DM 15,0 Mio
- Landschaftspflegerische Arbeiten (Renaturierung Ritschke, Wege- erschließung im Grünbereich)

Gesamterschließungskosten ca. DM 18,8 Mio

- Evtl. anfallende Kosten für die Verlegung bestehenden Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sind nicht berücksichtigt.

2.90 Datenangaben:

Bruttoplanungsgebiet	38,50 ha
Nettobauland (incl. Gemeinbedarf)	16,64 ha
Grünflächen (incl. Biotopbereich)	16,36 ha
Straßen, VBZ, Verkehrsgrün	5,50 ha

Bruttofläche Wohnen	ca. 75.000 m ²
Einwohnerzahl	ca. 1.500

2.10 Realisierung:

Der Bebauungsplan soll bis Anfang 1994 zur Genehmigung gebracht werden; danach sollen die Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.

Ende 1994 können die ersten Hochbauten realisiert werden.

Aufgestellt: Stuttgart, den 24.11.93

Ergänzt: Stuttgart, den 19.04.94

Dipl. Ing. Götz Schmidt
Büro für Architektur und Stadtplanung
Stuttgart - Leipzig