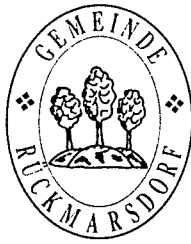


Landratsamt Leipzig
Eing 21. SEP. 1993



Gemeinde Rückmarsdorf

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN Teil 8

"Wohn- und Mischgebiet am Wachberg"
der Gemeinde Rückmarsdorf

Rückmarsdorf, August 1993

Gemeindeverwaltung
Rückmarsdorf

Sandberg 24
O-7101 Rückmarsdorf
Tel. Leipzig 475408

E - 237

INHALT:

1. Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan
2. Planzeichnung mit Verfahrensvermerken, Planungsrechtlichen Festsetzungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise
3. Grünordnungsplan zum vorzeitigen Bebauungsplan
4. Beschluß Nr. 8/I/1991 zur Bebauung des Gebietes am Wachberg
5. Beschluß Nr. 26/II/1992 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Bekanntmachungen
6. Beschluß Nr. 31/II/1992 zum Entwurf und zur Auslegung des vorzeitigen Bebauungsplanes mit Bekanntmachungen und Aufforderung der TöB zur Abgabe der Stellungnahmen
7. Bekanntmachung zur Änderung der Bezeichnung des vorz. BP von Teil 7 in Teil 8
8. Beschluß Nr. 35/II/1993 zur Abwägung der Bedenken, Anregungen und Forderungen zum vorzeitigen Bebauungsplan
9. Beschluß Nr. 36/II/1993 Satzungsbeschluß mit Bekanntmachungen
10. Information der Träger öffentlicher Belange und Bürger zur Entscheidung der GV zu den Bedenken, Anregungen und Forderungen
11. Abwägungsprotokoll

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE RÜCKMARS DORF
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN: "AM WACHBERG"



Abtg. Städtebau Neustädter Straße 5 + 7
6832 Hockenheim
Telefon (06205) 22-0
TTX (17) 6205 912 = sueba

GEMEINDE RÜCKMARS DORF
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN: "AM WACHBERG"

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES:

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 16.5 ha, liegt zwischen der Miltitzer-Straße und dem Wachberg, sowie der Rosa-Luxemburg-Straße und der Klara-Zetkin-Straße. Es umfaßt die Flurstücke Nr.205 (Weg), 225 b, 225 c, 226, 233, 233 a, 233 b, 233 c, 236 und 237. Das Areal ist zur Zeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Erschließung erfolgt momentan vorwiegend über Straßen und Wege im Feldwegcharakter.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG:

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die vorhandene "Streurandbebauung" im Osten der Gemarkung von Rückmarsdorf sinnvoll ergänzt bzw. abgerundet werden und als Bindeglied zu der Bebauung östlich der Miltitzer-Straße (Misch- und Gewerbegebiet) fungieren. Hierdurch wird auch der wachsende Wohnraumbedarf des Oberzentrums Leipzig gedeckt werden.

Als weiteres Argument für die Ausweisung des Standortes ist die Binnenentwicklung der Gemeinden um Zentren zu sehen. Hier bedingen vor allem Ausweisungen von Gewerbegebieten die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum in einer aus der Sicht der Mobilität sinnvollen Entfernung.

Im konkreten Planungsbereich entstehen somit in einem dynamischen Entwicklungsprozeß rund 500 Wohneinheiten in differenzierten Bauformen für überschlägig 1.350 neue Einwohner.

Im Bereich des Mischgebietes entlang der östlichen Plangebietsgrenze entstehen rund 300 neue hochwertige Arbeitsplätze.

Ebenso sollen hierdurch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die Ver- und Entsorgung sowie des Fahrverkehrs geregelt und gesichert werden.

Da die Gemeinde Rückmarsdorf nicht im Besitz eines Flächennutzungsplanes ist, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt.

3. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND ERSCHLIESSUNG:

Durch den geplanten Ausbau der diagonalverlaufenden Straße zwischen der Rosa-Luxemburg-Straße und der Klara-Zetkin-Straße am alten Ortsrand wird das Neubaugebiet an den Ortskern angebunden. Das Plangebiet erhält ferner eine Anbindung an die Miltitzer-Straße über eine Knotenpunktausbildung im Bereich des geplanten Anschlusses des Gewerbe- und Mischgebietes an die Miltitzer-Straße.

Ausgehend von dieser Knotenpunktanbindung wird eine zentrale Mittelachse als Haupteerschließung angelegt, von der jeweils 3 sogenannte Seitenarme in Nord- bzw Südrichtung abgehen und die am Rand des Baugebietes in einer Sammelstraße münden und im Nord-westbereich des Areals zusammenlaufen.

Weitere interne Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, die jeweils nur der Erschließung der hier angrenzenden Bebauung dienen, und daher auch bezüglich ihres Straßenprofils als untergeordnet ausgebildet werden.

Innerhalb der hierdurch entstehenden Quartiere sind Baukörper in Form von max. 2-geschoßigen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen als Einfamilienhäuser, sowie entlang der "Mittelachse" 3-geschoßige Mehrfamilienhäuser, konzipiert, die auch Einrichtungen zur Versorgung bzw. zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner, beinhalten. Im Bereich der Quartiere entlang der Miltitzer-Straße werden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach geplant, jedoch kann an städtebaulich markanten Punkten, wie Eck- oder Kopfgebäuden oder bei dominanten Einzelgebäuden von der Dachform abgewichen werden. Die Dachneigung wird auf mind. 30° und max. 45° festgesetzt.

Eine Staffelung der Gebäudekubatur von 3 Vollgeschossen entlang der Miltitzer Straße bzw. der Hauptachse bis zu eingeschossigen Gebäuden an der dem Wachberg zugewandten Seite trägt der besonderen Situation des Plangebietes an einem Hang und im Bezugsfeld des Wachberges Rechnung. Das Einhalten eines Abstandes von rd. 190 m Luftlinie zum Turm des Wachberges gewährleistet die Erlebarkeit der Gesamtsituation.

Die gerade Führung der Haupteerschließungsstraße unterstützt die erwähnte Intention und gewährleistet eine direkte Blickbeziehung zur städtebaulichen Dominante "Wachberg".

- Ruhender Verkehr

Die erforderliche Parkierung ist bei Einzel- und Doppelhäusern auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Ansonsten wird die Parkierung in Form von Gemeinschaftsanlagen für offene Stellplätze, Garagen bzw. Tiefgaragen untergebracht. Ferner werden entlang der Haupteerschließungsachse Bereiche mit öffentlichen Stellplätzen ausgewiesen.

- Grün- und Freiflächen

Als weitere Gestaltungselemente für das Plangebiet werden innerhalb des Baugebietes öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Haupteerschließungsstraßen ausgewiesen. Darunter fallen auch der Bereich der Freileitungstrasse der 110 KV-Leitung und der geplante Erdwall entlang der Miltitzer-Straße, der zugleich der Minderung des Verkehrslärmes, ausgehend von dieser Straße, dienen wird. Diese Grünflächen sind sowohl als öffentliche Parkanlage bzw. als Kinderspielplatz vorgesehen und entsprechend in der Planzeichnung ausgewiesen.

Weitere grünordnende Maßnahmen werden im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, sondern nur durch die Forderung nach landschaftsgärtnerischer Gestaltung der verbleibenden Freiflächen abgerundet. Qualifizierte ergänzende Aussagen und Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen beinhaltet ein Grünordnungsplan, der Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan wird.

- Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes werden in den geplanten Straßen und verkehrsberuhigten Bereichen untergebracht.

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser, Strom erfolgt über das vorhandene städtische Netz.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei die Versickerung eines Anteils der Niederschläge angestrebt wird.

Eventuell weitere erforderliche Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind im Rahmen des § 14 Abs.2 BauNVO zulässig, und daher ohne weiteres unterzubringen.

Die Sicherung der Erschließungsmaßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Rückmarsdorf und dem Bauträger geregelt und gewährleistet.

Der Gesamtaufwand der Erschließungsmaßnahmen läßt sich überschlägig mit rd. 10.95 Mio. DM ermitteln.

4. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme des Bereiches entlang der Miltitzer-Straße, als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, während der letztgenannte Bereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 17 BauNVO festgesetzt, unter Berücksichtigung der Zahl der Vollgeschoße und der maximalen Versiegelung der Grundstücksflächen. Innerhalb der einzelnen Baugebiete werden alle allgemein zulässigen Nutzungen und Ausnahmen gem. der §§ 4 und 6 BauNVO ohne Einschränkung zugelassen. Hiermit können alle geplanten und vorgesehenen Einrichtungen und Nutzungen innerhalb des Plangebietes durchgeführt und realisiert werden, unter Einräumung des größtmöglichen Spielraumes.

Es ist auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der Festsetzung der max. Grund- und Geschoßflächenzahl, nicht zu befürchten bzw. zu erwarten, daß hierdurch Nachteile für den bereits bebauten Ortskern bezüglich des Kleinklimas entstehen, oder hervorgerufen werden. Ebenso sind, bedingt durch die Firsthöhenbegrenzung aller Gebäude auf 135.50 m über NN keine sichtbehindernden Einschränkungen oder Nachteile bezüglich der Besonnung und Belichtung zu erwarten, da die Mindestabstandsflächen gemäß des § 6 SächsBO gewährleistet sind und eingehalten werden.

5. FLÄCHENBILANZ:

Bruttobauland:	ca. 160.500 m ²	= 100.00%
Öffentliche Grünfläche:	ca. 16.750 m ²	= 10,40%
Öffentliche Straßen und Wege:	ca. 27.500 m ²	= 17,10%
Nettobauland:	ca. 116.250 m ²	= 72,50%

Hiervon entfallen auf die Ausweisung und Festsetzung, bezogen auf die Brutto- bzw. Nettogrundstücksfläche, als

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 93.750 m ²	= 58,41% (80,64%)
Mischgebiet:	ca. 22.500 m ²	= 14,01% (19,36%)

6. BODENORDNUNG:

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch eine private Bodenordnung im Rahmen des Baugesetzbuches der Bebauung zugeführt.

Aufgestellt und bearbeitet durch:

Dipl.-Ing. Architekt VDA
MANFRED DENDA
Büro für Architektur und
Stadtplanung
Brühl 68
O - 7010 Leipzig

SÜBA CONSULT
Gesellschaft für Bauplanung mbH
Abt. Städtebau
Neustadter-Straße 5 + 7
W - 6832 Hockenheim

Leipzig / Hockenheim, den 09.07.1993