
STÄDTEBAULICHER ENTWURF

zum Baugebiet „Waldblick“ in Taucha

PLANUNGSZIEL

Planungsziel ist die Schaffung einer **eigenen städtebaulichen Struktur mit einer starken grünen Mitte**, von der aus sich die Bebauung zu den Rändern und benachbarten Wohnquartieren hin ‚entspannt‘ und auflockert.

Dabei soll entlang der Nord-Süd-Spange ein Fuß- und Radweg zusammen mit einem Garbensystem und einer Baumallee geschaffen werden.

Dabei soll der hinter dem Gebäude vorhandene Garten südlich der Dewitzer Straße weitestgehend erhalten und in die Neubebauung integriert werden.

Dabei soll das Wäldchen im Süden erhalten und der Waldabstand von 30 m zur nächsten Bebauung eingehalten werden. D. h., dass in dieser Abstandsfläche keine Bebauung möglich ist. Hausgärten können allerdings darin liegen. Ebenso Stellplätze.

Dabei soll ein Versickerungsbecken vorgesehen werden, wofür bereits von Seiten des Erschließungsplaners die Entwässerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers geprüft und die Lage in Abhängigkeit der Topographie im nordwestlichen Bereich festgelegt worden ist.

BEBAUUNGSKONZEPT

Die Nord-Südtangente innerhalb des nördlich gelegenen Baugebietes „Gartenstadt“ zwischen Eilenburger und Dewitzer Straße wird bis zur Wurzner Straße fortgesetzt.

Im Süden des Baugebietes ist die bereits vorhandene Gartenfläche mit Pool und Nebengebäude in das Bebauungskonzept übernommen und als private Grünfläche ausgewiesen. Östlich davon können ca. 12 Stellplätze geschaffen werden und in diesem Zusammenhang Wertstoffcontainer o. ä. aufgestellt werden.

Das vorgeschlagene Versickerungsbecken entspricht in seiner Größe der Vorgabe des Ingenieurbüros Hirsch. Eine Zufahrt und Flächen für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten können unmittelbar an die neue Nord-Süd-Spange angebunden werden.

Der Straßenverlauf der Nord-Süd-Spange ist bewusst in leichten Kurven angelegt, wobei die Verschwenkung in der Mitte des Plangebietes zusammen mit den großzügig angelegten Grün- und Freibereichen nicht nur zur Minderung der Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs beitragen, sondern vor allem zu einer stadtgestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes führen soll.

Dieser Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität wurde bewusst nicht in der Mitte zwischen Dewitzer und Wurzner Straße platziert, sondern in der Mitte des neuen Baugebietes ‚Waldblick‘. Denn der im Süden an das Gebiet angrenzende Bereich mit dem vorhandenen Wäldchen und dessen Randbereichen sowie dem geplanten Baugebiet ‚Partheblick‘ haben aus stadtplanerischer Sicht einen eigenen gestalterischen Charakter, der sich auch weiterhin so abheben soll.

Und auch das neue Wohngebiet ‚Waldblick‘ soll sich eigenständig darstellen, und zwar u. a. mit einer Allee und einer grünen Mitte!

Diese Mitte ist geprägt von einer dichteren Bebauung aus Mehrfamilien- und Doppelhäusern. Aufgrund der Mehrfamilienhäuser soll im Gegensatz zu den Eigenheimen, die über private Garten- und Aufenthaltsbereiche verfügen, hier dem öffentlichen Freiraum eine größere Bedeutung zugemessen werden. So sollen sowohl ein Platz als auch ein ca. 6 m tiefer Streifen parallel zur Straße Aufenthalts-, Spiel und Verweilmöglichkeiten bieten und somit diesem Bereich eine ganz besondere Freiraum- und Aufenthaltsqualität geben.

Die Bebauung lockert sich dann zu den Rändern des Plangebietes in freistehende Einfamilienhäuser auf.

Im Norden und Süden soll die neue Bebauung eine Art Torsituation in das neue Wohngebiet bilden. So sind im Einmündungsbereich zur Dewitzer Straße zwei winkelförmige Mehrfamilienhäuser geplant und im Süden zwei sich gegenüberliegende Stadthäuser.

Drei weitere Stadthäuser lockern den Geschosswohnungsbau in der Mitte nach Süden hin und das geplante Versickerungsbecken nach Norden hin auf, wo ein weiteres Stadthaus dann wiederum den Übergang zum Geschosswohnungsbau an der Dewitzer Straße herstellen soll. Vor allem die Mehrfamilienhäuser sollen mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Die vorgeschlagene Reihenhausbauung im unteren Teil des Plangebietes lässt die Nord-Süd-Spange wie ein Rückgrat wirken, an das die Reihenhäuser andocken, und geben dem neuen Wohngebiet zusammen mit den o. g. Torsituationen und der grünen Mitte die gewünschte eigene Identität.

Die Grundstücksgröße von Reihenhäusern hängt unter anderem davon ab, wie viel Wohnfläche die Reihenhäuser umfassen sollen und wie viel Gartenfläche gewünscht wird. Als Faustregel gilt: es sollten um die 200 m² pro Reihnhaus sein. Für Reihemittelhäuser ist auch weniger möglich. Dieser Anspruch wird in vorliegendem Entwurf erfüllt. Die Häuser haben eine Grundfläche von ca. 80 m².

Der Entwurf verdeutlicht, wie grün das neue Wohngebiet werden kann. Neben begrünten Dächern bei den Garagen und Carports tragen entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen der privaten Gärten mit heimischen Gehölzen und Bäumen unter Ausschluss sog. Schottergärten zusammen mit dem naturnah gestaltetem Versickerungsbecken und dem Platz in der Mitte mit gegenüberliegenden Aufenthaltsbereichen zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes bei.

Die Gestaltung eines klimagerechten Platzes und das Anlegen einer Baumallee entlang der Nord-Süd-Spange spenden Schatten, bremsen Windwirbel und sorgen offenporig angelegt für eine Versickerung des Regenwassers und ein positives Kleinklima, gerade in Anbetracht des Klimawandels mit den immer häufiger auftretenden Hitzetagen.

BEBAUUNG

Geplant sind:

- entlang der Dewitzer Straße drei maximal 4geschossige Mehrfamilienhäuser
- in der Mitte vier maximal 3geschossige Mehrfamilienhäuser
- sechs maximal 3geschossige Stadthäuser
- 19 maximal 2geschossige Reihenhäuser
- 14 maximal 2geschossige Doppelhäuser
- 55 maximal 2geschossige Einfamilienhäuser

VERKEHR

Verkehrstechnisch erfolgt die Hapterschließung über die Nord-Süd-Trasse zwischen Dewitzer und Wurzner Straße, an die sich Ringstraßen und drei Stichstraßen anschließen. An eine der Ringstraßen schließen im Westen des Plangebietes noch zwei kurze Stiche an. Drei Grundstücke werden über 3.50 m breite Zufahrten (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) erschlossen.

In Abschnitten in der von Norden nach Süden verlaufenden Hauptstraße sind an der westlichen Seite 2.00 m breite Parkstellflächen in Längsaufstellung vorgesehen, so dass auch für Besucher ausreichend viele Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen. In der Mitte des Plangebietes bei den geplanten Geschosswohnungsbauten könnten zwei Stellplätze mit E-Ladesäulen sowie eine Bushaltestelle angeordnet werden.

Die privaten Stellplätze sind ausschließlich auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen, ggf. auch in Tiefgaragen, unterzubringen.

Auch die Ring- und Stichstraßen haben eine Breite von 6.00 m. Lediglich die zwei kurzen Stiche mit 4.50 m und die drei Zufahrten mit 3.50 m sind geringer bemessen.

GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

(erstellt durch TERRA IN - Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Leipzig)

Bestand

Das Plangebiet ist im Osten der Stadt Taucha gelegen und erstreckt sich von der Dewitzer Straße im Norden bis zur Wurzner Straße im Süden. Im Westen und Osten grenzen Wohnsiedlungen an. Das 10,7 ha große Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt, im südlichen Bereich befindet sich ein kleiner Wald mit vielfältigen Saumstrukturen.

Eine deutlich wahrnehmbare flache Kuppe (rund 133 NHN) teilt das Gebiet in einen nördlichen Bereich, der zur Dewitzer Straße (auf rund 127 NHN) abfällt und in einen südlichen, der sich zur Wurzner Straße und somit in Richtung Partheaue (auf rund 127 NHN) neigt. Während das Gefälle im nördlichen Bereich nur gering ist, fällt es im südlichen Bereich deutlich steiler aus.

Das Plangebiet ist im LSG „Partheaue Machern“ gelegen. Eine Ausgliederung aus dem LSG ist zu beantragen. Der Abstand zum FFH-Gebiet „Partheaue“ beträgt rund 150 m. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

Ziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Dabei sind die natürlichen und sozialen Aspekte und Vorgaben zu beachten. Dazu zählen die Berücksichtigung der vorhandenen ökologischen Funktionen der Fläche (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild) und deren Einbindung in die Planung. Hier kommen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung besondere Bedeutung zu, aber auch der Biodiversität, dem schonenden Verbrauch der Ressource Boden und dem Wassermanagement. Verbindungsfunktionen zu den angrenzenden Flächen (bestehende aber auch zukünftig erforderliche Wegeverbindungen, ökologische Verbundstrukturen) sind ebenfalls zu beachten.

Konzept (s. Anlage 1)

Das Plangebiet gliedert sich in einen südlichen Bereich, in dem der Erhalt und die Entwicklung hochwertiger ökologischer Biotope und Strukturen im Vordergrund stehen und den nördlichen Bereich, der in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten ist. Beide Bereiche werden über einen breiten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße miteinander verbunden und verzahnt.

Die im südlichen Teil des Plangebiets vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche (Wald und angrenzende Saumstrukturen) werden vollständig erhalten und gesichert (Festsetzung als Maßnahmefläche M1). Der östliche Teil dieser Fläche war ursprünglich Teil des Geltungsbereichs des B-Planes Partheblick (im Verfahren). Die im B-Plan „Partheblick“ vorgesehene Straße zur Wurzner Straße wird in den B-Plan „Waldblick“ übernommen. Ebenso die Maßnahmefläche Partheblick M1. Allerdings wird die gesamte ehemalige Maßnahmefläche M1 im B-Plan „Waldblick“ zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die ursprünglich im B-Plan „Partheblick“ vorgesehenen Eingriffe durch Anlage eines Entwässerungsgrabens und die Auflichtung des Waldes zur Anlage eines Parkes, um ausreichenden Abstand zur geplanten Bebauung zu schaffen, werden mit der Festsetzung zum Erhalt ausgeschlossen. Der B-Plan „Partheblick“ wird entsprechend überarbeitet und um den genannten Teilbereich reduziert.

Mit der westlichen Maßnahmefläche M2 wird die Fläche M1 erweitert und gestärkt. Durch Erhalt und Anlage verschiedener Biotoptypen wird die Struktur- und Artenvielfalt erhöht. Bestehende Park- und Lagerfläche werden entsiegelt und zu Wald entwickelt. Vorhandene Baumgruppen werden erhalten. Zum nördlich angrenzenden geplanten Wohngebiet wird eine artenreiche Wiese angelegt und extensiv gepflegt. Mit den Maßnahmeflächen M1 und M2 wird der im B-Plan „Partheblick“ initiierte Grünstreifen zur Partheaue fortgesetzt, so dass die Voraussetzungen zur Entwicklung eines starken gehölz- und offenlanddominierten Biotopverbundes zwischen Winneberg im Osten und Weinberg im Westen geschaffen werden, dessen vielfältige positiven Wirkungen weit über die Grenzen der beiden B-Pläne hinausgehen.

Östlich der geplanten Erschließungsstraße wird im südlichen Bereich eine Baumreihe in einem drei Meter breiten Grünstreifen angelegt. Baumreihe und Grünstreifen setzen sich nach Norden in das Wohngebiet hinein bis zur Dewitzer Straße fort, wobei sich der Abstand zwischen den Bäumen auf 9 bis 10 m verdichtet. Zudem wird ein weiterer drei Meter breiter Grünstreifen mit Baumanpflanzungen auf der westlichen Straßenseite angelegt, so dass die Erschließungsstraße von einer Allee begleitet wird. Durch die großzügigen, durchgehenden und baumbestandenen Grünstreifen erhält das geplante Wohngebiet eine starke „Grüne Achse“. Etwa in der Mitte des geplanten Wohngebiets weitet sich der beidseitige Grünstreifen zu einer kleinen baumbestandenen Wiese und lockert die durchgehende Alleestruktur auf. Die Grüne Achse verleiht dem Plangebiet eine besondere Qualität und Unverwechselbarkeit. Zur Stärkung der ökologischen Funktionen insbesondere zur Erhöhung der Artenvielfalt werden in den Grünstreifen artenreichen Wiesen angesät und extensiv gepflegt. Die Baumartenauswahl berücksichtigt Empfehlungen zu Eignung hinsichtlich der erwarteten klimatischen Veränderungen, insbesondere der Trockenresistenz.

Ein Teil des Baumbestandes in den vorhandenen Gärten an der Dewitzer Straße wird erhalten und in die Gestaltung der zukünftigen Gärten integriert.

Um den Flächenverbrauch durch die geplante Wohnbebauung zu reduzieren, erfolgt entlang der Erschließungsstraße eine verdichtete Bebauung mit mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Zu den Rändern des Plangebiets lockert die geplante Bebauung auf mit Doppel- und Einfamilienhäusern.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen stehen Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung im Vordergrund. Außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Vegetationsflächen zulässig, Versiegelungen sind unzulässig. Vegetationsflächen sind unversiegelte, versickerungsfähige mit Pflanzen bestandene Flächen. „Schottergärten“ sein keine Vegetationsflächen. Je angefangene 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Dachflächen von Carports sowie fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Gärten zu verwenden. Die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie ist selbstverständlich zulässig.

In dem Grünordnerischen Konzept werden Bäume im öffentlichen Raum und Bäume in privaten Flächen unterschieden. Als Kronendurchmesser sind 7 Meter dargestellt. Auf den privaten Flächen sollen 1 Baum auf Grundstücken bis 600 m², 2 Bäume auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 600 m² und 799 m², 3 Bäume auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 800 m² und 1.200 m² und 4 Bäume auf Grundstücken, die größer als 1.200 m² sind.

Die Abstände zwischen den Straßenbäumen variieren zwischen 8 und 10 Metern und sind an die geplanten Einmündungen angepasst.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Die überschlägige Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt durch Anwendung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2009). Es zeigt sich, dass trotz Entsiegelungen und Anpflanzungen der Eingriff, der durch die geplante Bebauung und die Herstellung von Verkehrsflächen vorgesehen ist, nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Eingriff in der Höhe von rund 16,24 Wertpunkten (Bezugsgröße: ha), der durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist (s. Anlage 2).

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

(erstellt durch Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig)

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem im freien Gefälle erfolgen.

Regenwasser

Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über neu zu errichtende Regenwasserkanäle einem geplanten Versickerungsbecken zugeführt werden.

Die Verbringung des Niederschlagswassers ist in einem zentralem, nördlich gelegenen Versickerungsbecken geplant. Dieser Umstand ergibt sich daraus das in einem umfassenden Versickerungsgutachten lediglich der besagte Standort für eine Versickerung ausgewiesen wurde. Im restlichen Plangebiet ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, so dass eine dezentrale Versickerungslösung auf den Grundstücken nicht durchgeführt werden kann. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt der hydraulische Nachweis/Dimensionierung der Regenwasserkanäle und des Versickerungsbeckens.

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Dewitzer Straße einzuleiten. Eine Begrenzung für die Schmutzwassereinleitmengen wurde nicht vorgegeben.

Da noch keine genauen Einwohnerzahlen vorliegen wird der Schmutzwasserkanal erfahrungsgemäß in der Nennweite DN 200/DN 250 PP geplant werden. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt der hydraulische Nachweis der Schmutzwasserkanäle.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine zu verlegende Stichleitung welche nördlich an die vorhandene Leitung (VW 250 GG) der Leipziger Wasserwerke in der Dewitzer Straße und südlich an die vorhandene Trinkwasserleitung (VW 150 St) in der Wurzner Straße angebunden wird. Innerhalb des betrachteten Wohngebietes werden in den von der Hupterschließungsstraße ausgehenden Seitenstraßen ebenfalls Leitungen verlegt, um die Trinkwasserversorgung im gesamten Plangebiet zu gewährleisten.

Des Weiteren ist die vorhandene Trinkwasserleitung (HW 400 AZ), welche von Nord nach Süd quer durch das geplante Baugebiet verläuft, abzubrechen bzw. rückzubauen und in die Hupterschließungsstraße umzuverlegen.

Die Löschwasserversorgung ist auf Grund des umliegenden Trinkwassernetzes gewährleistet. Im weiteren Planungsverlauf ist die Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Fernmelde-, Energie- und Gasversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Versorgung mit Energie sind über das vorhandene Netz der Telekom und das Netz der MITNETZ Strom/Gas in der Dewitzer Straße möglich.

Die vorhandene Gasleitung (PN 4 150 ST 1968), welche von Nord nach Süd quer durch das geplante Baugebiet verläuft, wurde im Vorfeld bereits umverlegt. Eine Erschließung des Wohngebietes mit Gas ist derzeit nicht geplant.

Straßenbeleuchtung

In allen öffentlichen Straßen ist die Errichtung einer Straßenbeleuchtung geplant. Die genaue Anzahl sowie die Form und Gestaltung der Straßenbeleuchtung erfolgt in den weiteren Planungsphasen.

Verkehrerschließung

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt nach RStO12 in den Belastungsklassen 1,0 (Hupterschließungsstraße) und 0,3 (Wohngebietsstraßen) in Asphaltbauweise mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m bzw. 5,50 m. Entlang der Hupterschließungsstraße von der Dewitzer Straße bis zum Anschluss an die Wurzner Straße ist am östlichen Fahrbahnrand ein Grünstreifen mit geplanten Baumstandorten und daran anschließend ein 2,50 breiter Gehweg geplant. Am westlichen Fahrbahnrand befinden sich Längsparker mit 2,00 m Breite und darauffolgend ein 1,50 m breiter Gehweg sowie ein 3,00 m breiter Grünstreifen mit geplanten Baumstandorten. Die Hupterschließungsstraße soll mit dem geplanten Regelquerschnitt einen Alleecharakter vermitteln. Alle anderen Wohngebietsstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgeführt.

Die Trassierung des Straßennetzes erfolgte unterfolgenden Gesichtspunkten:

- Die Haupterschließungsstraße folgt in den Vorgaben einer Haupterschließungsstraße mit Verbindungsfunktion.
- die geplanten Kurvenradien, Fahrbahnbreite entsprechen fahrdynamisch der Verbindungsfunktion Eilenburger Straße (B87) und Wurzner Straße.
- Entsprechend der Trassierung der Haupterschließungsstraße ist nur ein Befahren mit verminderter Geschwindigkeit möglich und gewährleistet trotz Verbindungsfunktion die Verkehrssicherheit in einem Wohngebiet.
- Bei der Trassierung der Wohngebietsstraßen wurde darauf geachtet, dass keine längeren Fahrbahnabschnitte entstehen, die eine höhere Geschwindigkeit erlauben.

Die Fahrbahnen erhalten ein einseitiges Gefälle in Richtung Entwässerungsrinne. Die Oberflächenentwässerung erfolgt dann über Straßenabläufe in das geplante Regenwassernetz. Die Fahrbahn der Haupterschließungsstraße wird in den muldenförmig ausgebildeten Grünstreifen eingeleitet; nur überschüssiges Oberflächenwasser im Starkregenfall soll über einen Überlauf dem Kanalsystem zugeführt werden.



Machern, den 07.07.2022

Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin