



Stadt Leipzig

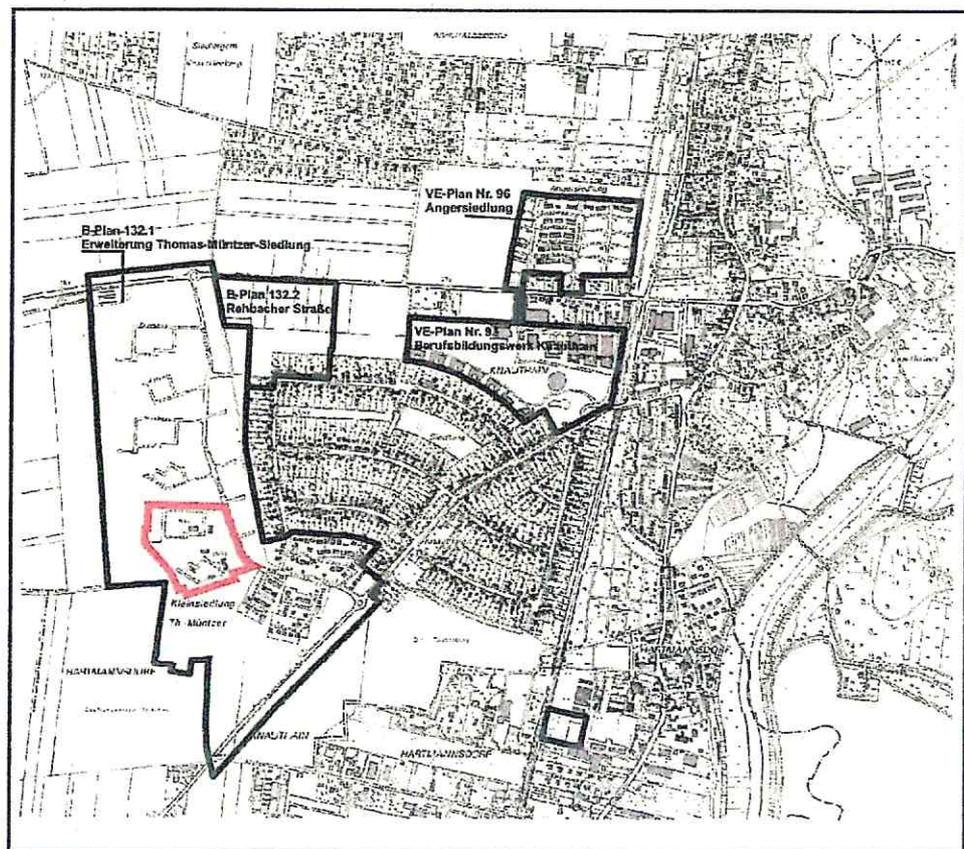
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 132.1 Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung 2. Änderung

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A.	EINLEITUNG	SEITE 3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	Seite 3
2.	Planungsanlass und –erfordernis	Seite 3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	Seite 3
4.	Verfahren	Seite 4
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	SEITE 5
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*	Seite 5
* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 7).		
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	Seite 5
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	Seite 5
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	Seite 5
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	Seite 5
5.5	Soziale Infrastruktur	Seite 5
5.6	Technische Infrastruktur	Seite 6
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	Seite 6
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	Seite 6
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen*	Seite 6
* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 7).		
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 6
6.1.1	Landesentwicklungsplan	Seite 6
6.1.2	Regionalplan	Seite 6
6.1.3	Flächennutzungsplan	Seite 7
6.1.4	Landschaftsplan	Seite 7
6.1.5	Bebauungspläne	Seite 7
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	Seite 7
6.2	Sonstige Planungen	Seite 7
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	Seite 7
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	Seite 8
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	Seite 9
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum "	Seite 9
7.	Umweltbelange	Seite 10
7.1	Vorbemerkungen	Seite 10
7.2	Einleitung	Seite 11
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	Seite 11
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Seite 11
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	Seite 11
8.3	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	Seite 12
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	Seite 12
9.	Städtebauliches Konzept	Seite 12
9.1	Gliederung des Gebietes	Seite 13
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	Seite 13
9.3	Erschließungskonzept	Seite 14

9.4	Grünkonzept	Seite 14
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	SEITE 15
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Seite 15
11.	Gliederung des Plangbietes	Seite 15
12.	Baugebiete	Seite 16
12.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 16
12.1.1	Reines Wohngebiet	Seite 16
12.1.2	Allgemeines Wohngebiet	Seite 17
12.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 17
12.2.1	Grundflächenzahl	Seite 17
12.2.2	Zahl der Vollgeschosse	Seite 17
12.2.3	Höhe baulicher Anlagen	Seite 18
12.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Seite 18
12.3.1	Bauweise	Seite 18
12.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 18
12.4	Höhenlage baulicher Anlagen	Seite 19
12.5	Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen	Seite 19
12.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	Seite 19
12.7	Örtliche Bauvorschriften	Seite 20
13.	Verkehrsflächen	Seite 24
14.	Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe	Seite 25
15.	Grünordnerische Festsetzungen	Seite 25
15.1	Öffentliche Grünfläche	Seite 25
15.2	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 26
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	SEITE 28
Anhang:I: Hinweise		Seite 1
II: Pflanzempfehlungen		Seite 1-5

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil¹ Knautkleeberg – Knauthain und weist eine Fläche von ca. 4,49 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Siedlungsteil „C“ der Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung. Die räumliche Lage des Plangebietes der 2. B-Planänderung (B-Plan) Nr. 132.1 ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile kann aus der Planzeichnung entnommen werden und ist in Kap. 10 dieser Begründung beschrieben.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 132.1 sind die erheblichen Änderungen der Wohnungsmarktsituation seit Aufstellung dieses B-Plans. Während die im B-Plan ausgewiesenen Bauflächen für Reihenhäuser (Hausgruppen) mit separat ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr des je Baugrundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplatzes Mitte der 90er Jahre noch vermarktbar waren, trifft dies heute im wesentlichen nur noch für freistehende Einfamilienhäuser mit Abstellmöglichkeit des Autos auf dem Baugrundstück selbst zu. Damit entspricht die Festsetzung zur Bauweise in Bezug auf Hausgruppen sowie die Festsetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht mehr der aktuellen Marktsituation. Hieraus resultiert das Erfordernis der Planänderung – Ausweisung einer sich an den aktuellen Marktgegebenheiten orientierenden Bauweise einschließlich Stellplatzkonzept des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken anstelle der bisherigen Ausweisung für Hausgruppen und separaten privaten Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr.

Die Aufstellung dieser Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 132.1 ist insbesondere erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der Errichtung der beabsichtigten freistehenden Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 2. Änderung des B-Plans Nr. 132.1 ist:

- a) Die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauungen anstelle der bisherigen Ausweisungen für Hausgruppen.
- b) Die mit der Änderung der Bauweise verbundenen Änderungen bezüglich Baufensterzuschnitt, -lage sowie Stellplatz- und Nebenanlagenanordnung.

Die Änderungen dienen dem Zweck, die dringend erforderlichen Voraussetzungen für eine bessere Vermarktbarkeit der Grundstücke zu schaffen.

¹ Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden vor dem Satzungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBIV – 1316/08 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18 vom 04.10.2008	17.09.2008
Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20 vom 01.11.2009	01.11.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	12.08.2010
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 vom 07.08.2010	17.08.-16.09.2010

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung für andere Maßnahmen der Innenentwicklung**, konkret um die Anpassung bestehenden Planungsrechts an die aktuelle Nachfragesituation zur Mobilisierung bestehenden Baulands. Näheres siehe Kap. 2. 3 und 9.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Näheres siehe Kap. 2.
- Im Ergebnis einer **Vorprüfung des Einzelfalles** wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Näheres siehe Kap. 7.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben**, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.
- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

Von den **frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der **Träger öffentlicher Belange (TöB)** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gleichzeitig mit der **öffentlichen Auslegung** erfolgte nach § 4a Absatz 2 BauGB die Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange (TöB)**.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*

* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 7).

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Entsprechend dem "Topographischen Stadtplan" M 1:10 000 liegt das Gelände im Bereich des Hagebutten-/Holunderweges bei ca. 121 m NN. Die vorliegenden "Hydrogeologischen Karten" weisen die quartären Hauptgrundwasserleiter 1.5 und 1.8 aus, die in einer hydraulischen Verbindung stehen. Das Grundwasser ist bei ca. 6,00 m unter GOK zu erwarten.

Unter einer geringmächtigen Mutterboden- und Geschiebelehmschicht folgen Kiese und Sande.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist erschlossen und mit Einfamilienhäusern teilbebaut. In den benachbarten Siedlungsteilen befinden sich die seit 1996 neu errichteten Einfamilienhäuser der Siedlungsteile D und E der Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung sowie die vor 1945 zur Selbstversorgung errichtete Thomas-Müntzer-Siedlung.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Bei der im Plangebiet vorhandenen Wohnbevölkerung handelt es sich um ca. 46 Einwohner, die in ca. 20 Wohnhäusern leben.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 132.1 für den Siedlungsteil C und dessen unmittelbares Umfeld festgesetzten öffentlichen Grünflächen wurden vollständig realisiert. Von den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 132.1 werden diese nicht berührt.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet existiert eine Kindertagesstätte „Holunderzwerge“, Holunderweg 36-38. Diese ist befristet bis zum Jahr 2013 in Betrieb. Derzeit bemüht sich das Schulverwaltungsamt um Vorbereitungen und die Auswahl eines Ersatzneubaustandorts innerhalb der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung, mit dem Ziel nach Nutzungsaufgabe im Holunderweg zeitgleich den Betrieb der Einrichtung am Ersatzstandort aufnehmen zu können.

Die der Siedlung nächstgelegene Grundschule, 60. Schule, befindet sich in der Seumestraße 93 mit Hort der 60. Schule in der Schönbergstraße 2-4, ebenfalls in Knauthain. Nächstgelegene weiterführende Schulen sind das Johannes-Kepler-Gymnasium in der Dieskaustraße 76 (Kleinzschocher) und die Mittelschule, 56. Schule (Großzschocher).

Das der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung nächstgelegene städtische Altenpflegeheim befindet sich in der Schwartzestraße 18 in Kleinzschocher.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Siedlungsteils C für den Kfz-Verkehr erfolgt über die bis zu diesem Siedlungsteil C vorhandene Sammelstraße Am Klucksgraben. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Anliegerstraßensystem Holunder- und Hagebuttenweg.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Derzeit besteht ein durch die Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB) mit dem Regionalverkehr Leipzig GmbH (RVL) abgestimmtes Angebot insbesondere unter Berücksichtigung der Schülerströme stadteinwärts. Die nächste Einstiegsmöglichkeit befindet sich im Einmündungsbereich des Kreisverkehrs der Knautnaundorfer Straße. Es fährt die LVB-Buslinie 119 aus Rehbach-Knautnaundorf und RVL-Buslinie 120 aus Knautnaundorf-Hartmannsdorf bis nach Knautkleeberg. Am Bahnhof Knauthain-Knautkleeberg besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 3. An Schultagen handelt es sich um Taktzeiten von 10min. Zur Zeit wird der Bahnhof Knauthain-Knautkleeberg als moderne ÖPNV-Verknüpfungsstelle mit kurzen Wegen beim Umsteigen von Eisenbahn-Straßenbahn-Bus-Taxi-Pkw-Fahrrad sowie Sonderverkehr und mit Einrichtung einer entsprechenden Anzahl von Park+Ride-Parkplätzen sowie Bike+Ride-Plätzen umgebaut – voraussichtlicher Fertigstellungstermin Frühjahr 2010 - .

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet besitzt eine vollständige stadttechnische Erschließung. Die Straßen inklusive Regenentwässerung (Mulden / Rigolen) und Straßenbeleuchtung sind teilweise fertiggestellt. Ca. 15% der Straßen sind vollständig realisiert. Für ca. 85% fehlen noch der Deckenschluss inklusive Regenentwässerung und Straßenbeleuchtung.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen*

* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 7).

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan von Sachsen (LEP Sachsen 2003) vom 16.12.2003 stellt die Nutzung vorhandener Bauflächen als Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete als wesentliches Ziel (Z 5.1.3) dar. Damit entspricht der B-Plan den landesplanerischen Zielen.

6.1.2 Regionalplan

Der am 15.03.2001 verbindlich genehmigte Regionalplan Westsachsen enthält für diesen Bereich die Flächendarstellung „bebautes Areal“ (vgl. Karte 11, Raumordnung des Regionalplans Westsachsen).

Auch im Entwurf der Gesamtfortschreibung zum Regionalplan Westsachsen mit Stand vom 01.04.2008 ist keine gegensätzliche Aussage enthalten.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln. In dem seit dem 15.04.1995 wirksamen FNP der Stadt Leipzig ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die 2. Änderung wird somit aus dem FNP entwickelt.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Stand Juni 2007) stellt für das Plangebiet die Flächennutzung Wohngebiet dar. Hier befinden sich auch Flächen, die auf Grund ihrer Ausbildung wichtig für die Grundwasserneubildung und damit weitestgehend zu erhalten sind. Das integrierte Entwicklungskonzept stellt für den Bereich das landschaftsräumliche Leitbild LB 9 dar. Inhalt dieses Leitbildes ist die Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume wie Zier- und Nutzgärten. Dabei wird das typische grünprägenden Ortsbild gewahrt, über die Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Freiflächengestaltung. Der Erhaltung der Erholungsfunktion, mit ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund und verbunden mit der Schaffung durchgehender Geh- und Radwegverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt erfolgt parallel mit der Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.

6.1.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der seit dem 13.04.1996 rechtskräftige B-Plan Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ vor. Östlich angrenzend an den zuvor genannten B-Plan befindet sich der seit dem 10.05.2003 rechtskräftige B-Plan Nr. 132.2 „Rehbacher Straße“.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Grundsätzlich richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet (Siedlungsteil C) auch während der Aufstellung des B-Plans nach den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 132.1.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Dieses ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, zu berücksichtigen.

Für den B-Plan relevant sind die **stadtweit geltende Ziele** des STEP Zentren, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und die wohnortnahe Grundversorgung sicher zu stellen.

Das **Zentrensystem** des STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandel und weiteren zentrentypischen Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung des zentrenrelevanten Einzelhandels an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen (vgl. STEP Zentren, Kapitel 4.1, S. 15). Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

In **Knautkleeberg-Knauthain** befindet sich an der Dieskaustraße nördlich der Fortunabadstraße ein neu gestalteter Supermarkt mit Straßenbahnanschluss und einige kleinere Geschäfte. Dieser Bereich ist im Stadtentwicklungsplan Zentren als Nahversorgungslage dargestellt. Dieser Bereich soll im Bestand gesichert und angemessen weiterentwickelt werden.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtumbau in der Stadt Leipzig dar. Er wurde am 18.10.2000 (RB III-432/00) beschlossen.

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem STEP W+S über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus. Seine Grundlage bilden die aktuellen und zu erwartenden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, die in einem kleinteiligen Monitoring des Stadtumbaus laufend ausgewertet und überprüft werden. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen sowie das flächenhafte Stadtwachstum zu begrenzen. Die räumlich konkreten Ziele wurden in drei aufeinander abgestimmten Teilplänen für die Wohnungsmarktbestandssegmente – gründerzeitliche Wohnquartiere, Großsiedlungen und Wohnungsneubau in der äußeren Stadt – vertieft. Die bisherige Strategie der Wohnungsbestandsentwicklung in Leipzig wurde aktuell im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) überprüft und weiterentwickelt. Ziel ist, Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes aufzuzeigen sowie insgesamt eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere zu befördern. Die räumliche Steuerung des Wohnungsneubaus im Teilplan Wohnungsbau hat zum Ziel das Flächenangebot für den Einfamilienhausbau auf die Nachfrage abzustimmen. Dabei soll zur Sicherung einer siedlungsstrukturell ausgewogenen Entwicklung der Bau von Einfamilienhäusern auf Flächen mit guter Anbindung an die technische Infrastruktur und soziale Versorgungsstruktur gelenkt werden. Der Zielplan Wohnungsbau wurde als Grundlage für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen beschlossen. Zentrales Instrument zur Umsetzung des Teilplans Wohnungsbau ist die Bauleitplanung.

Der B-Planumgriff wurde im Teilplan Wohnungsbau nicht bewertet, da er sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zum STEP W+S bereits in Realisierung befand. Der Teilplan Wohnungsbau befindet sich aktuell in der Fortschreibung. In der bereits erfolgten Neubewertung wurde der Standort beurteilt und als noch günstig, aber nicht mit optimaler Infrastrukturausstattung bewertet.

Mit der Änderung des B-Plans wird seine Umsetzung in weniger dichter Bauweise gewährleistet. Damit entspricht die Änderung den Zielen des Teilplans Wohnungsbau.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Dieser STEP ist für die Änderung des B-Plans nicht relevant.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum "

Dieser STEP ist für die Änderung des B-Plans nicht relevant.

7. Umweltbelange

7.1 Vorbemerkungen

Der seit dem 13.04.1996 rechtskräftige B-Plan Nr. 132.1 wurde auf der gesetzlichen Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990. Bundesgesetzblatt II, Seite 889, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl S. 466), Baugesetzbuch-Maßnahmegesetz (BauGB-MaßnahmeG) vom 28.04.1993 (BGBl S. 622) erstellt.

Gemäß §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (in der Fassung vom 01.01.2007) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für das geplante Vorhaben ist somit keine Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erforderlich, weil der Eingriff bereits auf der Grundlage des B-Plans Nr. 132.1 zulässig war und durch die für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 132.1 insbesondere eine geringere Versiegelung als ursprünglich zulässig erreicht wird. Somit unterliegt der B-Plan Nr. 132.1 auch nicht der Ausgleichspflicht.

Anfang der 90 Jahre wurde der dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ zugrundeliegende städtebauliche Entwurf zum Teilnahmewettbewerb „Umweltgerechter, kosten- und flächensparender Wohnungsbau“ des Sächsischen Ministeriums des Innern (SMI) im Oktober 1994 eingereicht und die Stadt Leipzig erhielt dafür eine Prämierung.

Um der Besonderheit des Bebauungsplangebietes in seiner Stadtrandlage im Übergang zur freien Landschaft in Anbetracht der allgemein ungünstigen Umweltsituation auch im Leipziger Raum Rechnung zu tragen, wird die Siedlungserweiterung auch mit der 2. Änderung unter besonderen ökologischen Prämissen fortgesetzt.

Mit den folgenden Orientierungen soll weiterhin ein Beitrag zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung der Siedlung entwickelt werden:

- Ökologische Freiraumgliederung unter besonderen Zielsetzungen des Wiederaufbaus von Landschaft
- Solarorientierter Städtebau durch weitgehende Süd- Westausrichtung der Baufenster zur passiven Nutzung der Sonnenenergie
- Photovoltaik
- Niedrigenergiebauweise
- CO₂ reduzierte Energieversorgungssysteme
- Erdwärmespeicher
- Gesundes, ressourcen- und kostensparendes Bauen mit minimalem Erschließungsaufwand
- Intensive Begrünung im Verkehrsbereich und auf den Baugrundstücken, z.B. an Fassaden, auf Dächern von Garagen und Nebengebäuden sowie Bepflanzung mit Hecken und Bäumen
- Siedlung als Rückhaltesystem mit Sammlung, Nutzung und Versickerung des Regenwassers zur Trinkwassereinsparung und Grundwasseranreicherung

usw.

7.2 Einleitung

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Mit der 2. Änderung entfällt insbesondere die Reihenhausbauweise zugunsten der Bebauung größerer Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Außerdem wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis dessen hat der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dem entsprechend bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren unterrichtet.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Von der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 12.08.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange zum B-Planentwurf mit Begründung gemäß § 4 Absatz 2 sowie § 3 Absatz 2 BauGB am vorliegenden Planverfahren beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Träger öffentlicher Belange wurden ausgehend von der sich aus § 4 Absatz 2 Satz 1 BauGB ergebenden Frist um Abgabe der schriftlichen Stellungnahme bis zum 16.09.2010 gebeten. Dies erfolgte nach § 4a Absatz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung. Von insgesamt 17 benachrichtigten TöBs gingen 14 Stellungnahmen mit Zustimmung bzw. bauplanungsrechtlich nicht abwägungsrelevanten Hinweisen zum Inhalt der 2. Planänderung ein. Von 3 Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 2. Planänderung abgegeben. Von 6 benachrichtigten Dritten / Bürgern ging eine zustimmende Stellungnahme zum Inhalt ein. 5 der benachrichtigten Dritten / Bürger gaben keine Stellungnahme ab. In Auswertung des Ergebnisses der Beteiligung wird festgestellt, dass keine weitere Überarbeitung des B-Planentwurfes notwendig ist. Die Erstellung eines Abwägungsvorschlages ist nicht notwendig, weil die Stellungnahmen keine bauplanungsrechtlich relevanten Anregungen oder Hinweise enthalten. Hieraus resultierend hat der Entwurf der 2. Planänderung einen Zustand nach § 33 Absatz 1 BauGB erreicht.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 2. Planänderung (§ 3 Absatz 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 17.08. – 16.09.2010 und wurde bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 vom 07.08.2010. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen, Anregungen / Hinweise oder Bedenken geäußert. Somit ist weder eine Überarbeitung des B-Planentwurfes noch die Erstellung eines Abwägungsvorschlages notwendig. Hieraus resultierend hat der Entwurf der 2. Planänderung einen Zustand nach § 33 Absatz 1 BauGB erreicht.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgte nach § 4a Absatz 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB).

Siehe auch Darlegung der durchgeführten TöB-Beteiligungen unter Kap. 8.3.

9. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen B-Plans Nr. 132.1 bleibt in den Grundzügen erhalten. Eine Änderung erfahren lediglich die Baufenster, für die der bestehende B-Plan Nr. 132.1 als Bauweise Hausgruppen festsetzt. Bei der 2. Änderung wird die Bauweise in Einzel- und Doppelhausbebauung geändert und es erfolgt anstelle der bisherigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken. Hierzu bedarf es einer Anpassung im Rahmen der städtebaulich geordneten Entwicklung für das Abstellen der Kfz auf den Baugrundstücken selbst, die Errichtung von Carports / Garagen sowie die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen). Grundlage und städtebaulicher Rahmen bildet hierfür die städtebauliche Zielstellung entsprechend geeigneter und vorhandener Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 132.1.



9.1 Gliederung des Gebietes

Der Siedlungsteil C in der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung ist untergliedert in zwei Abschnitte: C-Nord, C-Süd. Zwischen beiden Teilen befindet sich eine öffentliche Grün- und Freifläche, die sich zur Landschaft in Richtung des Angerdorfs Rehbach öffnet. Diese beginnt von Ost nach West verlaufend über den Baumdachplatz, zum Spielplatz, über die wasserwirtschaftliche Retentionsfläche bis hin zu Landschaft und Aufforstungsflächen angrenzend an den 300m-Bereich des zukünftigen Landschafts-/Badesees des „Kiessandtagebau Rehbach“.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

In Siedlungsteil C-Nord können ca. 10-15 Einfamilienhäuser und in C-Süd ca. 15-20 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser auf entsprechend großen Grundstücken errichtet werden. In Siedlungsteil C-Nord sind derzeit ca. 15 Grundstücke und in C-Süd 11 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. In C-Süd befindet sich in einem seit ca. 1999 gebauten Doppelhaus die Kindertagesstätte Holunderzwerg in Betrieb (Näheres in Kap. 5.4). Der rechtskräftige B-Plan Nr. 132.1 untergliedert die festgesetzten Wohngebiete in Reines und Allgemeines Wohngebiet. Insgesamt wird an der bestehenden Zielstellung für Siedlungsteil C hinsichtlich der Nutzungskonzeption, der Nord-Süd-Baukörperausrichtung, usw. keine Änderung vorgenommen.

9.3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept mit seinen größtenteils hergestellten Anliegerstraßen und -wegen bleibt entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 132.1 erhalten. Es entfallen zukünftig sowohl in C-Nord als auch in C-Süd einige der Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt/ GGa). Diese wurden bestimmten Baugebieten mit entsprechenden Ziffern zugeordnet. Der Bedarf an diesen privaten Stellplatzanlagen / Garagenhöfen ist nicht mehr vorhanden, weil mit der 2. Änderung ermöglicht werden soll, dass die je Baugrundstück notwendig nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken marktgerecht untergebracht werden können. Darüber hinaus werden in C-Nord entlang der Nordseite der nördlichen Anliegerstraße am Standort der privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen ca. 16 Besucherparkplätze in Senkrechtaufstellung hergestellt. In C-Süd sind ebenfalls ca. 10 Besucherparkplätze auf zwei bislang privaten Standorten für Gemeinschaftsstellplatzanlagen geplant. Der in C-Süd festgesetzte Gemeinschaftsgaragenhof, Südseite südliche Anliegerstraße, entfällt zugunsten eines privaten Baugrundstücks.

9.4 Grünkonzept

Das Grünkonzept für die erweiterte Thomas-Müntzer-Siedlung bleibt entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 132.1 erhalten. Durch die 2. Änderung des B-Plans entsteht eine Verbesserung der Situation, indem die Grundstückszuschnitte größer sind und weniger dicht bebaut werden können.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Ausgehend von den bestehenden bzw. zur Vermeidung von ansonsten möglicherweise zu befürchtenden Konflikten sind insbesondere folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen, Höhenlage baulicher Anlagen
- Festsetzungen zur Bauweise
- Festsetzungen von Verkehrsflächen
- Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen
- Aktualisierung von Festsetzungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen
- Anpassung von Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO.

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Aufstellungsbeschlusses verläuft:

- im Osten: westliche Grenze des Grundstücks der Straße Am Klucksgraben
- im Süden: südliche Grenze des Straßengrundstücks Holunderweg, Ostgrenze und Südgrenze Flurstück Nr. 1055/21 und Südgrenzen der Flurstücke Nr. 1042, 1055/22, 1008 und 1007
- im Westen: Westgrenze Flurstück Nr. 1007, Süd- und Westgrenze Flurstück Nr. 1039, Verbindungslinie westliche Ecke Flurstück Nr. 1039 – Südwestecke Flurstück Nr. 990, westliche Grenze der Flurstücke Nr. 990, 988/1 bis 988/10
- im Norden: nördliche Begrenzung des Fußwegs entlang des „Baumstrahls“ auf der Nordseite des Siedlungsteils „C“.

In den räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurden im Wesentlichen alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und deren Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen ist.

11. Gliederung des Plangbietes

Das Plangebiet ist in unterschiedliche **Baugebiete** (Reines und Allgemeines Wohngebiet) gegliedert. Der als Reines Wohngebiet (WR) überplante Bereich beinhaltet teilweise die Flurstücke Nr. 1054/1- 1054/6, , 1054/24- 1054/25, 1054/32, 1054/33, 993/1- 993/3, 990/1- 990/2, 998/1- 998/10, 989/1, 989/2, 1053/1, 1053/3, 1053/5, 1053/6, 1053/9, 1053/11- 1053/21, 1055/25, 1055/26, 994/1- 994/6, 994/8, 994/10- 994/13, 995, 1055/24, 1003/1- 1003/18, 1001/1, 1001/2, 999, 1039, 1007, 1008, 1042, 1055/21, 1055/22, 1041/1- 1041/10, 1041/12, 1006/1- 1006/5. Der als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplante Bereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1054/8, 1054/10, 1054/12, 1054/13, 1054/14, 1054/15, 1054/17, 1054/19, 1054/21, 1054/22, 1054/23, 1054/26- 1054/31. Diese Aufteilung ist notwendig, weil nicht mit einer einheitlichen Nutzung und Dichte gebaut werden soll. Die Teilbaugebiete sind mit ihren jeweiligen Festsetzungen als eigenständig zu betrachten.

Weiterhin wird das Plangebiet durch **Grünflächen** und eine **Straßenverkehrsfläche** gegliedert. Der als öffentliche Grünfläche überplante Bereich beinhaltet Teile aus Flurstück Nr. 1055/23.

Teile aus Flurstück Nr. 1055 sind mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und entsprechender besonderer Zweckbestimmung vollständig überplant.

Die Baugebiete selbst sind in überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie in Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, gegliedert.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden hier in der Begründung zum besseren Verständnis sinngemäß *kursiv* aufgeführt.

Es werden Abgrenzungen zwischen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten sowie Abgrenzungen zwischen Bereichen mit zwingender Zweigeschossigkeit und Bereichen von ein- bis zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzung:

Der Bebauungsplan gliedert sich in reine und allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlicher Festsetzung von zwingender Zweigeschossigkeit bis hin zur möglichen Zweigeschossigkeit. Zur klaren Unterscheidung der Baugebiete mit der aus städtebaulichen Gründen differenzierten Festsetzung einer wählbaren Zweigeschossigkeit bis hin zur zwingenden Zweigeschossigkeit wird diese deshalb vorgenommen. Festgesetzt ist die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen dem Baugebiet WA 1 und WA 2 (zwingende 2-Geschossigkeit) und den benachbarten Baugebieten WR1, WR6 (wählbare 2-Geschossigkeit) sowie zwischen den Baugebieten WR 8 und WR 7 (zwingende 2-Geschossigkeit) und dem benachbarten Baugebiet WR 14 (wählbare 2-Geschossigkeit). Ziel der Festsetzung ist, das durch die vorgegebene zwingende Zweigeschossigkeit eine Raumkante gebildet wird und der Baumdachplatz eine dem städtebaulichen Rahmen und der besonderen Bedeutung angemessene Einfassung zur Straße Am Klucksgraben erhält.

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Für die Baugebiete WR1 bis WR15 wird als Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Nutzungsschablone)

Die Ausnahmen, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten vorgesehen sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, 1.1.1.)

Begründung der Festsetzung:

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, eine Feinsteuerung der regel- und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen, so dass das Baugebiet damit dem Einfamilienhausbau vorbehalten bleibt. Dadurch soll die Baustruktur des vorhandenen Gebietes – freistehende Einfamilienhausbausweise derzeit im Vorgriff auf die 2. Planänderung über Befreiung zugelassen – mit der Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern fortgesetzt werden.

12.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die Baugebiete WA1 bis WA2 wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Nutzungsschablone)

Die Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten vorgesehen sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, 1.1.2)

Begründung der Festsetzung:

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der regel- und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen, so dass das Baugebiet damit dem Einfamilienhausbau vorbehalten bleibt. Dadurch soll die Baustruktur des vorhandenen Gebietes – freistehende Einfamilienhausbausweise derzeit im Vorgriff auf die 2. Planänderung über Befreiung zugelassen – mit der Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern fortgesetzt werden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Anzahl der Geschosse bestimmt.

12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im WR1 bis WR7, WR9 bis WR13, WR15 und im WA1 bis WA2 mit 0,3 festgesetzt.

Die GRZ wird in den bereits bebauten Gebieten WR8 und WR14 aufgrund der vorhandenen Reihenhausbauweise mit 0,4 festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Nutzungsschablone)

Begründung der Festsetzung:

Diese Festsetzung stellt sicher, dass im WR und WA eine niedrige Bebauung auf großflächigen Grundstücken realisiert wird. Dies entspricht der Lage am Rande der bestehenden Thomas-Müntzer-Siedlung und innerhalb des Neubaugebietes der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung. Gemeinsam mit den übrigen Festsetzungen dient dies dem Ziel, dass auf diesen Flächen eine individuelle Bebauung mit einer städtebaulich ruhig wirkenden Architektursprache ermöglicht werden soll. Die festgesetzte Dichte schöpft nicht die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO aus.

12.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WR1, WR7, WR8, WR15, WA1 und WA2 mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im WR2, WR3, WR4, WR5, WR6, WR9, WR10, WR11, WR12, WR13 und WR14 mit höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung, Nutzungsschablone)

Begründung der Festsetzung:

Mit dieser Festsetzung wird der gewünschte städtebauliche Rahmen entsprechend dem städtebaulichen Konzept für das im Wesentlichen ein- bis zweigeschossige Plangebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit im Bereich der Grundstücke entlang der Hauptsammelstraße Am Klucksgraben und angrenzend an den Baumdachplatz wird der bereits in Abschnitten vorhandenen zweigeschossigen Bebauung Rechnung getragen und eine angemessene stadträumliche Fassung für diesen Bereich sichergestellt.

12.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EG OKR) über der Bezugshöhe (siehe Begründung, Kapitel 12.4 Höhenlage baulicher Anlagen) darf 0,30 m nicht überschreiten.

Begründung der Festsetzung:

Das Erscheinungsbild der Bebauung im Plangebiet soll nicht durch weit aus dem Erdboden herausragende Kellergeschosse beeinträchtigt werden. Daher ist eine Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens im Verhältnis zur Oberfläche der Straße notwendig. Der Rohfußboden wird als Bezugspunkt mit + 30cm gewählt, da der weitere Aufbau in der Stärke sehr unterschiedlich ausfallen kann, jedoch bedeutend weniger Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes hinsichtlich seines Höhenbezugs zur Geländeoberkante hat. Die Festsetzung der Bezugshöhe orientiert sich an der anliegenden Verkehrsfläche, um die Gebäude an die jeweilige Topografie anzupassen. Dies entspricht dem in Leipzig üblichen Vorgehen.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Im WR1 bis WR5, WR10 bis WR13 und WR 15 sind nur Einzelhäuser (E) in offener Bauweise (o) zulässig. Im WR6 bis WR7 und WA 1bis WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser(ED) in offener Bauweise (o) zulässig. Im WR8 und WR 14 sind nur Hausgruppen (H) in offener Bauweise (o) zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung, Nutzungsschablone)

Begründung der Festsetzung:

Diese Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches den Schwerpunkt einer künftigen Bebauung in der Fortsetzung der Einfamilienhausbebauung in Einzelhäusern vorsieht. Mit der Möglichkeit innerhalb des Baugebietes WR6-WR7 und WA1-WA2 auch Doppelhäuser errichten zu können, soll einerseits die vorhandene Doppelhausbebauung als stadtbildprägende Raumkantenfassung und andererseits wegen einer höheren baulichen Auslastung der Grundstücke zugelassen werden. Dies trifft ebenso auf die Baugebiete WR8 und WR 14 zu, in welchen die Möglichkeit zugelassen werden soll, die bereits begonnene Bebauung in Form von Hausgruppen weiterhin als Hausgruppen in offener Bauweise zuzulassen, um einen entsprechenden raum- und stadtbildprägenden Bebauungsabschluss zum Straßenraum zu erzielen.

12.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im WR1-WR15 und im WA1-WA2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) im WR und WA orientieren sich an der beabsichtigten Gebäudestellung entsprechend dem städtebaulichen Konzept und sollen eine angemessene Bebauung des zur Verfügung stehenden Grundstückes gewährleisten, ohne die bestehende und angestrebte städtebauliche Ordnung im weiteren Umkreis aufzugeben. Insbesondere soll durch die auch mit der 2. Planänderung beibehaltene gewählte Nord-Süd- und Ost-Westausrichtung die Fortsetzung der Anwendung der zur Verfügung stehenden regenerativen Naturenergien weiterhin ermöglicht werden.

12.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden privaten / öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.8.1.)

Begründung der Festsetzung:

Das Erscheinungsbild der Bebauung im Plangebiet soll nicht durch weit aus dem Erdboden herausragende Kellergeschosse beeinträchtigt werden. Daher ist eine Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens im Verhältnis zur Oberfläche der Straße notwendig. Der Rohfußboden wird als Bezugspunkt mit + 30cm gewählt, da der weitere Aufbau in der Stärke sehr unterschiedlich ausfallen kann, jedoch bedeutend weniger Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes hinsichtlich seines Höhenbezugs zur Geländeoberkante hat. Die Festsetzung der Bezugshöhe orientiert sich an der anliegenden Verkehrsfläche, um die Gebäude an die jeweilige Topografie anzupassen. Dies entspricht dem in Leipzig üblichen Vorgehen.

12.5 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind die mit Gemeinschaftsstellplätzen (GSt), Garagen (Ga), Stellplätzen (St) und Nebenanlagen (Neb) bebaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Im Plangebiet sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.3.1)

Sofern keine Fläche für Garagen auf dem Baugrundstück zeichnerisch festgesetzt ist, ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.3.2.)

Anstelle von Garagen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.3.3.)

Begründung der Festsetzungen:

In den Baugebieten erfolgt der erforderliche Stellplatznachweis auf den Grundstücken. Mit den räumlichen Festsetzungen wird bewirkt, dass die Anlagen des ruhenden Verkehrs sich eng der Hauptbebauung zuordnen und möglichst zusammenhängend bleiben. Dadurch wirken die Grundstücke großzügig und geordnet. Das Erscheinungsbild dieser Baugebiete soll durch die Wohnhäuser bestimmt werden. Deshalb sollen die baulichen Anlagen zum Abstellen und zur Unterstellung von Pkw's sowie der Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sein. Sie sollen insbesondere nicht das Straßenbild oder die Vorzone der Wohnhäuser bestimmen.

12.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung als mit Gehrechten zu belastenden Flächen festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

gr mit Gehrechten zugunsten der an diese Flächen angrenzenden Baugrundstücke. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung; Teil B: Text, 1.5.1.)

Begründung der Festsetzung:

Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes und der neu zu bildenden Baugrundstücke ist der Bau von privaten Wegen notwendig. Diese werden, beginnend am Baumdachplatz Am Klucksgraben als mit Gehrechten zugunsten der daran angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt. Mit der neu zu schaffenden Erschließungsstraße im WR und WA wird der Anschluss an die vorhandene Hauptsammelstraße Am Klucksgraben östlich des Plangebiets ermöglicht und dessen Nutzbarkeit auch für die Anlieger gesichert. Über die bestehende Erschließungsstraße Am Klucksgraben und über den Baumdachplatz wird der Zugang zum öffentlichen Grün gesichert. Die Festsetzungen regeln grundsätzlich die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten. Die Realisierung und weitere Fertigstellung der Erschließungsstraßen / privaten Wege erfolgt auf der Grundlage des bereits seit 11/1995 bestehenden Städtebaulichen Vertrages, welcher zwischen der LESG – Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung und Entwicklung von Baugebieten mbH und der Stadt Leipzig abgeschlossen worden ist. Darüber hinausgehende Erschließungsleistungen aus Gründen der durch die 2. Planänderung bedingten Anpassungen sind durch Nachtrag zum Erschließungsvertrag zwischen der LESG und der Stadt Leipzig abzuschließen.

12.7 Örtliche Bauvorschriften

Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften soll eine bauliche Gestaltung gewährleistet werden, bei der trotz interner Vielfalt ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild für zusammengehörende Teilbereiche erreicht wird, ohne den individuellen Gestaltungswillen der Eigentümer unverhältnismäßig einzuschränken. Die hier festgesetzten Gestaltungsvorschriften bilden eine ortstypische Prägung und städtebauliche Ordnung für das Neubaugebiet der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung heraus. Sie dienen der fortschreitenden Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

Firstrichtung

Die Firstrichtung (Hauptfirstrichtung) wird in den Baugebieten generell parallel zu den öffentlichen Straßen Hagebuttenweg und Holunderweg und der Straße Am Klucksgraben in Nord-Süd- bzw. Ost-Westrichtung zeichnerisch festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung führt zu einer deutlichen Ausbildung des Straßenraumes, einer gewollten städtebaulichen Anordnung der Gebäude mit Ausrichtung zu den Straßen und einer Fortsetzung der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Durch diese Festsetzung soll ein Maß an Einheitlichkeit hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude geschaffen werden, das dazu beiträgt, ein gestalterisch zusammenhängendes Ortsbild zu prägen.

Dachform

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer in den Baugebieten WR 1 bis WR 15 und Pultdächer in den Baugebieten WA 1 bis WA 2 zulässig mit einer Neigung von mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.1.1.)

Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.1.2.)

Für eingeschossige Anbauten an zweigeschossige Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 15-45 Grad zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.1.3.)

Als Dachaufbauten sind nur Schleppdachgauben mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad, Flachdachgauben und Satteldachgauben mit einer dem Hauptgebäude entsprechenden Dachneigung zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.1.4.)

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.1.5.)

Als Dachdeckungsmaterialien für die Hauptdachflächen sind ausschließlich Tondachsteine und Betondachsteine zulässig. Für die Dächer von eingeschossigen Anbauzonen an zweigeschossige Hauptgebäude ist zusätzlich eine Bedachung mit Glas und Blech zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.1.6.)

Als Farbe der Dachsteine ist nur ziegelrot zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.1.7.)

Eine hochglänzende Oberfläche der Dachdeckung ist nicht zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.1.8.)

Begründung der Festsetzungen:

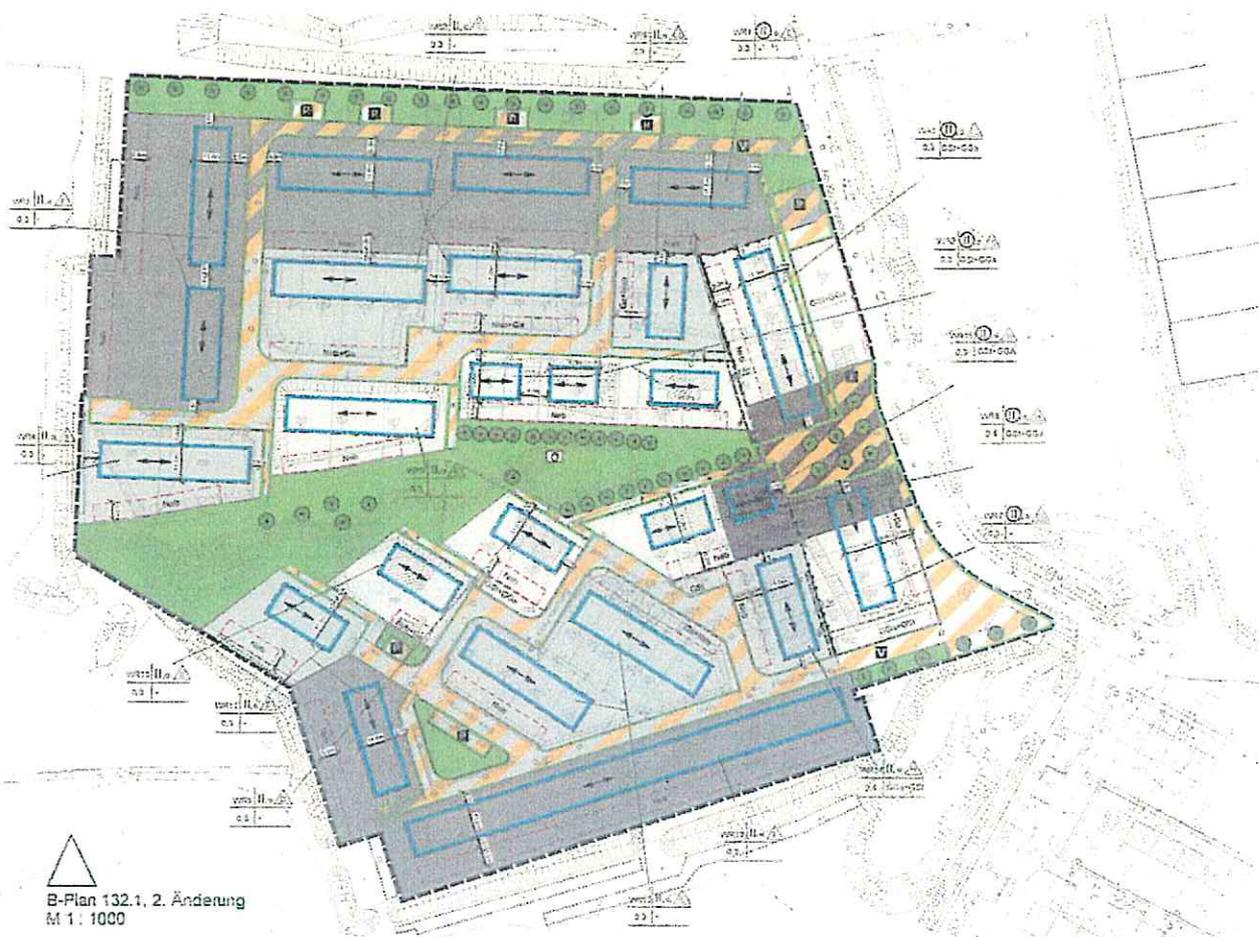
Durch diese Festsetzungen soll ein Maß an Einheitlichkeit in Dachlandschaft und Außengestaltung geschaffen werden, das dazu beiträgt, ein gestalterisch zusammenhängendes Ortsbild zu prägen. Zudem nimmt die Festsetzung eines Satteldaches die östlich an das Plangebiet angrenzenden Dachlandschaften der bestehenden Selbstversorgersiedlung Thomas-Müntzer aus den 20er Jahren auf. Die Festsetzung der Pultdachform setzt die in der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung in Teilbereichen vorhandene Dachlandschaft des Neubaugebietes fort. In Baugebiet WR 5 wurde lediglich ein Einfamilienhaus mit regelzulässigem Walmdach auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ errichtet und ist somit nicht entscheidend für die Festsetzung der 2. Änderung, dass Walm- und Krüppelwalmdächer nicht zulässig sind. Als bauliche Grenze zur freien Landschaft schafft die mögliche Höhenentwicklung, die relativ steilen Dachneigungen und die festgesetzten Dachformen eine geschlossene und dennoch lebendige Dachlandschaft in maßstäblicher Anpassung an die bestehende Thomas-Müntzer-Siedlung und das nahe gelegene Angerdorf Rehbach.

Fassaden

Für die Oberflächen der Außenwände und für Fassadenverkleidungen sind Putze mit Farbanstrich, Holzverschalungen und zementgebundene Holzfaserplatten mit Farbanstrich zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.2.1)

*Für Teilbereiche nachfolgend bezeichneter Baugebiete ist für die Außenwände der Gebäude (Wohnhäuser, Garagen, Nebenanlagen) folgende Farbgebung festgesetzt:
(vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.2.2)*

	Baugebiete	NCS - Farbnummer	
		Hauptfarbe	Zusatzfarbe <small>(betrifft nur Hauseingangstüre, Tür-/Fensterrahmen, Klappläden, Fassadenspalere, Pergolen, Einfriedung, Carport und dgl.)</small>
	WA 1 - Süd, WR 7 - Nord WR 15	S 1010 - Y70R	S 2010 - R 80B
	WA 1 - Nord, WA 2, WR 5, WR 7 - Süd, WR 8, WR 9, WR 10	S 1010 - Y 40R S 1010 - Y 50R	S 2010 - R 80B S 2010 - R 80B
	WR 6, WR 2 - Süd, WR 4, WR 14, WR 13, WR 11 - Nord	S 0505 - Y70R S 0505 - Y30R S 0505 - Y90R	S 2010 - R80B S 2010 - R80B S 2010 - R80B
	WR 1, WR 2 - Nord, WR 3, WR 11 - Süd, WR 12	S 0505 - B S 0505 - R60B S 0505 - R90B	S 1030 - Y40R S 1030 - Y40R S 1030 - Y40R



Begründung der Festsetzungen:

Die Siedlungsgestaltung orientiert sich einerseits an Bautypologien der Region und andererseits am Erfahrungsschatz des Reformsiedlungsbaus der 20er Jahre. Äußere Gestaltung und Formensprache sollen so bewusst im Dialog mit der Tradition des regionalen Bauens stehen,

ohne sich traditionell oder nostalgisch zu gebärden oder eine zeitgemäße Bebauung auszuschließen. Durch das Motiv der „Anger-/Dorfbauung“ entsteht ein dorffhafter Charakter, für welchen es einer ruhigen bescheidenen und zurückhaltenden Wahl der architektonischen Mittel bedarf. Mit der 2. Änderung wird die in Realisierung befindliche zusammenhängende und eng auf einander abgestimmte Gestaltung der Dachflächen und der einheitlich gewählten Oberflächenmaterialien und dazu passenden harmonischen Farben der Fassaden fortgesetzt.

Trotz der Zurückhaltung und Zurücknahme ausgeprägter Architekturelemente ist durch die vorgegebene städtebauliche Anordnung, räumliche Vielfalt und maßstäbliche Gliederung eine lebendige Siedlungsgestalt und Wohnumwelt zum Teil bereits entstanden und soll in gleicher Weise so fortgesetzt werden. Das Siedlungsbild soll bewusst die Tradition der Gartenstadtsiedlungen und deren Weiterentwicklungen im Siedlungs- und freistehenden Einfamilienhausbau der 20er Jahre fortsetzen. Auch im Sinne der Fortsetzung des ökologischen Modellprojektes geht die äußere Gestaltung der Häuser insbesondere der Fassaden, von natürlichen Materialien, Oberflächen und Baukonstruktionen aus. Insbesondere sind dies mineralische Putze, mineralische Farben, Massivholz und zementgebundene Holzwerkstoffe mit Naturfarbe-Lasuren sowie Tonziegel für die Dachdeckung. Um ein harmonisches Erscheinungsbild sowohl in der Mitte des „Dorfes / Landschaftsfuge“ als auch zum äußeren Rand als Abgrenzung zur Landschaft hin zu erhalten, sind die Farben so gewählt, dass sich die Ränder in kühleren Pastellfarbtönen und die Mitte in wärmeren Pastellfarbtönen darstellt. In der Regel werden die Dachuntersichten sowie Fensterrahmen, -türen, Hauseingangstüren, Garagentore und dgl. in der Farbe weiß gehalten, um auch hierdurch eine Verbindung unterschiedlichster Architektursprachen zu schaffen.

Das Farbkonzept, basierend auf einem neutralen und nicht herstelleregebundenen Farbsystem - : „Natural Colour System“(NCS) - , ist untergliedert in Haupt- und Zusatzfarben.

Die Haupt- und Zusatzfarben sind den entsprechenden Baugebieten, wie in der Tabelle festgesetzt, zugeordnet.

Die Hauptfarbe findet Anwendung bei der Außenfassade von Häusern, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Der Zusatzfarbton kann je nach Architektursprache angewendet werden bei Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen. In der Regel findet der Zusatzfarbton Anwendung an der Fassade von Häusern, Garagen und entsprechenden Nebenanlagen von außen angebrachten Zierelementen (wie. z.B. Spaliere, Rankhilfen, Klappläden oder dgl.). Ebenfalls wird der Zusatzfarbton im Rahmen einer in sich harmonischen Architektursprache des Gebäudes bei der angemessenen Akzentsetzung von Hauseingangstür, Tür- /Fensterrahmen und wahlweise bei der Einfriedung und überdachten Stellplätzen (Carports) und dgl. festgesetzt.

Die Festsetzung der Farbgebung in Pastellfarbtönen dient der Fortsetzung und Realisierung des bereits bestehenden Siedlungsfarbkonzeptes zur Einhaltung eines harmonischen Siedlungserscheinungsbildes.

Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Garagen und freistehende Nebenanlagen sind mit Pultdächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad oder als Flachdächer auszubilden. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.3.1)

Garagen sind in den Oberflächen der Außenwände den Hauptgebäuden entsprechend auszubilden. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.3.2)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur als Holzkonstruktion zulässig. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 2.3.3)

Begründung der Festsetzungen:

Durch diese Festsetzung soll ein Maß an Einheitlichkeit in Dachlandschaft und Außengestaltung geschaffen werden, das dazu beiträgt, ein gestalterisch zusammenhängendes Ortsbild zu prägen und gleichzeitig sich an die vorhandene Bebauung des 1. Bauabschnittes (Siedlungsteile C, D und E) der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung anpasst.

13. Verkehrsflächen

Es wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzung:

Die Straßenbegrenzungslinie definiert eindeutig die Abgrenzung des öffentlichen Straßenraumes zu den privaten Baugrundstücken oder angrenzenden öffentlichen Grünflächen.

Es wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzung:

Die dezentralen Siedlungseinheiten, wie z.B. der Siedlungsteil C in der vorliegenden 2. Änderungsfassung, sind in den Gemeinschaftszonen der sogenannten „Landschaftsfugen“ mit innerem „Dorfplatz“ autofrei. Vom Anger betritt man diese „Dorfmitte“ ausschließlich zu Fuß. Tangentiale Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Straßen erschließen das Wohngebiet jeweils nördlich und südlich der Siedlungsteile. Befahrbarer Wohnwege gewährleisten, dass jedes Haus mit dem Auto zum Be- und Entladen angefahren werden kann. Die Festsetzung dient dazu, dass die Anliegerstraßen Hagebutten- und Holunderweg als Mischverkehrsfläche ausgebaut bzw. fertiggestellt werden können.

Es wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzung:

Um die Wohngebiete, insbesondere Siedlungsteil C weitestgehend störungsfrei vom Autoverkehr entwickeln zu können und den Durchgangsverkehr im Holunder- und Hagebuttenweg zu reduzieren, ist am östlichen Siedlungsrand mit Ein- und Ausfahrt von der Hauptsammelstraße Am Klucksgraben ein öffentlicher Parkplatz geplant. Dieser soll insbesondere von Besuchern der gesamten erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung benutzt werden, um von dort die Anliegerstraßen fußläufig zu erreichen.

Es wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzung:

Der Baumdachplatz wird als Fußgängerbereich festgesetzt, weil er von motorisierten Kraftfahrzeugen jeglicher Art frei bleiben muss. Diese Platzfläche dient der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner und Besucher. Von diesem „inneren Dorfplatz“ aus betritt man die „Dorfmitte“ des Siedlungsteiles C ausschließlich zu Fuß. Standortgenaue Baumanpflanzungen, die in Zukunft das „Baumdach“ bilden, sind seit einigen Jahren bereits angepflanzt.

Es wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzung:

Wege, die von den Anliegerstraßen in die Landschaftsfuge und in die freie Landschaft führen, sind ausschließlich Fußgängern vorbehalten und sind nicht mit motorisiertem Kraftfahrzeugen befahrbar. Deshalb sind diese als öffentliche Fußwege festgesetzt.

14. Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: = 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe). (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, I.6.1.)

Begründung der Festsetzung:

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung" in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben. Damit kann durch diese Maßnahme – als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel – eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen. Die Quelle des oben angegebenen Schadstoffwertes ist die „Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001“.

15. Grünordnerische Festsetzungen

15.1 Öffentliche Grünfläche

Es wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. (vgl. Rechtsplan, Teil A: Planzeichnung)

Begründung der Festsetzungen:

Die öffentliche Grünfläche im Angerbereich mit der sich zur Landschaft hin öffnenden Grünfuge zwischen Siedlungsteil C-Nord und C-Süd ist hergestellt und dient untergeordnet der wasserwirtschaftlichen Funktion (Retentionsfläche). Diese sind nach Maßgabe hydrologischer Fachplanungen als pflanzenbewachsene Feuchtflächen zur Vorklärung des Straßenablaufwassers

und anschließende Anstauflächen angelegt und zu erhalten. Die Fläche besteht überwiegend aus Rasen und entsprechenden Gehölz- und Staudenpflanzungen (Pflanzliste 1,2,7). Auf der Spielfläche, welche ebenfalls hergestellt ist, ist die Bepflanzung entsprechend Pflanzliste 11 vorgenommen worden. Die Festsetzungen werden mit vorliegender 2. Änderung übernommen und dienen damit der nachhaltigen Sicherung des dauerhaften Erhaltes und der Funktionsfähigkeit der bereits hergestellten öffentlichen Grünflächen.

15.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.4.1)

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von öffentlichen Parkplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.4.2)

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Baugrundstücke sind je angefangene 200m² mit einem kleinkronigen Baum entsprechend Pflanzlisten 7 oder 9 anzupflanzen und zu erhalten. Zwei kleinkronige Bäume können durch einen Baum entsprechend Pflanzliste 1 und 6 ersetzt werden. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.7.1)

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend Pflanzenlisten). (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.7.2)

Fensterlose Fassadenteile (>30 qm) sind je zwei laufende Meter mit mindestens einer Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.7.3)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zur Waagerechten sind mindestens extensiv mit einer Gras-, Kraut- oder Sedumflora zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.7.4)

Einfriedungen von Grundstücken sind aus geschrittenen Hecken gemäß Pflanzliste 4 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können auch dauerhaft berankte Zäune entsprechend Pflanzliste 13 verwendet werden. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.7.5)

Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Verkehrsflächen: Derjenige Teil des Verkehrsraumes, der nicht als Fahrbahn, Stellplatz, Rad- und Fußweg oder Entwässerungsrinne versiegelt ist, ist dauerhaft wie folgt zu begrünen: Je angefangene 50m² der Sammelstraße „Am Klucksgraben“ und der Anliegerstraßen „Hagebuttenweg, Hohunderweg“ (nördliche und südliche Randstraße des Siedlungsteils C) ist ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend Pflanzliste 6 und 7 innerhalb dieser Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit in der Planzeichnung keine Festsetzung zur standortgenauen Anpflanzung bzw. zur standortgenauen Erhaltung (z.B. Baumdach, Baumstrahlen) festgesetzt ist. Für die standortgenau festgesetzten Gehölze des Baumstrahls ist Pflanzliste 6 anzuwenden. Die Sammelstraße „Am Klucksgraben“ ist auf

mindestens 30% der Straßenlänge mit niedriger geschnittener Hecken entsprechend Pflanzliste 4 zwischen Fuß- und Radweg zu begleiten. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.7.6)

Begrünung von öffentlichen Parkplätzen (P) und Gemeinschaftsstellplätzen (GSt):

Je vier Parkplätze / GSt ist ein Baum entsprechend Pflanzliste 6 oder 7 in Pflanzstreifen oder Baumscheiben mit mindestens 9m² offener Bodenfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern. Flächen für das Abstellen von mindestens vier Kraftfahrzeugen sind auf drei Seiten mit einer in ausgewachsenem Zustand mindestens 1,50m hohen Hecke entsprechend Pflanzliste 4 zu umpflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (vgl. Rechtsplan, Teil B: Text, 1.7.7)

Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen werden mit vorliegender 2. Änderung aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ übernommen und dienen damit der nachhaltigen Sicherung des dauerhaften Erhaltes und der Funktionsfähigkeit einerseits der bereits hergestellten Flächen und andererseits der neu anzulegenden Flächen, z.B. auf den privaten Baugrundstücken. Aus dem Anspruch des weiterhin zukunftsweisenden Modellcharakters des Vorhabens wurden für den damaligen Entwurf des Grünordnungsplanes Entwicklungs- und Schutzziele formuliert. Die Festsetzungen der 2. Änderung sichern die bereits in der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ ausführlich genannten Entwicklungs- und Schutzziele. Ein Schwerpunkt der Maßnahmen betrifft insbesondere den Bereich „Minimierung der von der Versiegelung im Siedlungsbereich ausgehenden Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes“. Die Festsetzungen zur Dach- / Fassadenbegrünung, zur Art der Befestigung von Stellplätzen / Wegen und Zufahrten sowie zur Sammlung von Niederschlagswasser sind geeignet, lokal die Bodenfeuchtigkeit zu verbessern und die Vorflut im Sinne des Hochwasserschutzes zu entlasten und der Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung entgegen zu wirken. Weitere Festsetzungen zu Anpflanzungen, besonders im Verkehrsgrün, sind deshalb getroffen worden, um die baulichen Anlagen durch raumbildendes Grün in den die Siedlung umgebenden Landschaftsraum zu integrieren sowie zur Verbesserung für die Tierwelt, die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und die stadtgestalterische harmonische Wirkung auf die Bewohner zu erzielen.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Flächenbilanz

Fläche	Größe
Plangebiet	4,49 ha
öffentliche Verkehrsfläche	6534,0 m ²
öffentliches Verkehrsgrün	2431,0 m ²
öffentliche Grünfläche	5421,0 m ²
überbaubare Fläche	2,00 ha
nicht überbaubare Fläche	1,00 ha

In Abstimmung mit dem Erschließungsträger, LESG – Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung und Entwicklung von Baugebieten mbH, wurde der Gestaltungsplan (Stand 6/2008) entworfen. Die Erschließung des Plangebietes soll abschließend durch die LESG erfolgen und die hergestellten Anlagen sollen der Stadt Leipzig übergeben werden.

Die Stadt Leipzig beabsichtigt zu dem mit der LESG bereits gemäß §§ 11,124 BauGB bestehenden Städtebaulichen Vertrag, unterzeichnet am 03.06.1996 zum B-Plan Nr. 132.1 über Anpassungsarbeiten der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen einen Vertragsnachtrag vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Der Stadt Leipzig entstehen somit keine Kosten für die durch den Erschließungsträger auszuführenden Anpassungs- oder Änderungsarbeiten in Siedlungsteil C. Im übrigen sind die öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 132.1 weitestgehend hergestellt und werden durch die Änderung unwesentlich tangiert.

Leipzig, den 10.05.11



K u n z
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen

Anhang I: Hinweise

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die im Plangebiet vorhandenen Meliorationsanlagen sind entkoppelt worden und an das am westlichen Rand des Plangebietes bestehende Außengrabensystem angeschlossen worden.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt.

Die zu bevorzugenden Leitarten sind durch Fettdruck hervorgehoben.

Pflanzliste 1 Baumhain und Siedlungsgehölze

Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Hasel	- Corylus avellana
Traubenkirsche	- Prunus padus
Himbeere	- Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Feldulme	- Ulmus minor
Stieleiche	- Quercus robur
Esche	- Fraxinus excelsior
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Winterlinde	- Tilia cordata
Stechpalme	- Ilex aquifolium
Waldgeißblatt	- Lonicera periclymenum (S)

Pflanzliste 2: Windschutzhecken am Wohnquartier

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Waldrebe	- Clematis vitalba (S)
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Hopfen	- Humulus lupulus (S) Schlehe
	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina
Zaunrose	- Rosa rubiginosa
Brombeere	- Rubus fruticosus
Flieder	- Syringa vulgaris

Pflanzliste 3: Windschutzhecken freiwachsend, landschaftsorientiert

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Hopfen	- Humulus lupulus (S)Schlehe
	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina
Zaunrose	- Rosa rubiginosa
Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

Pflanzliste 4: Schnitthecken im Siedlungsbereich

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare „Atrovirens“

Pflanzliste 5: Feuchtflächen

Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Hängebirke	- Betula pendula
Traubenkirsche	- Prunus padus
Silberweide	- Salix alba
Purpurweide	- Salix purpurea
Korbweide	- Salix viminalis

Pflanzliste 6: Baumstrahlen

Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata

Pflanzliste 7: Bäume der Siedlung

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hängebirke	- <i>Betula pendula</i>
Rotdorn	- <i>Crataegus</i> I. "Pauls Scarlet"
Weißdorn-Sorte	- <i>Crataegus</i> X. "Carrierei"
Zierapfel	- <i>Malus floribunda</i>
Blutpflaume	- <i>Prunus cerasifera</i> „Nigra“
Mehlbeere	- <i>Sorbus aria</i>

Pflanzliste 8: Baumdächer

Rote Kastanie	- <i>Aesculus carnea</i> x „Briotii“
Walnuß	- <i>Juglans regia</i>
Marone	- <i>Castanea sativa</i>
Sommerlinde	- <i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 9: Obsthaine

Hochstämmige, starkwüchsige Veredelungen, ggfs. regionaltypische Sorten

Quitte	- <i>Cydonia oblonga</i> i.S.
Äpfel	- <i>Malus</i> i.S.
Mispel	- <i>Mespilus germanica</i>
Mirabellen, Pflaumen, etc.	- <i>Prunus domestica</i> i.S.
Birnen	- <i>Pyrus</i> i.S.
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>

Pflanzliste 10: Kirschberg

Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzliste 11: Kinderspielplätze

hier bevorzugt auch mehrstämmige Gehölze

Feldahorn	- Acer campestre
Rosskastanie	- Aesculus hippocastanum
Schwarzerle	- Carpinus betulus
Obstbäume, siehe Pflanzliste 9	
Schmetterlingsflieder	- Buddleia davidii-Hybriden
Hasel	- Corylus avellana
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum
Hundsrose	- Rosa canina
Zaunrose	- Rosa rubiginosa
Brombeere	- Rubus fruticosus
Öhrchenweide	- Salix aurita
Salweide	- Salix caprea
Korbweide	- Salix viminalis
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Flieder	- Syringa vulgaris

Pflanzliste 12: Weitere Straßenbäume

Linde	- Tilia cordata „Greenspire“
Esche	- Fraxinus excelsior "Westhofs Glory"

Pflanzliste 13: Schling- und Klettergehölze

Clematis	- Clematis vitalba
Efeu	- Hedera helix
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Schlingknöterich	- Polygonum aubertii

Pflanzliste 14: Lärmschutzanlage

Überhälter

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Vogelkirsche	- Prunus avium
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Speierling	- Sorbus domestica

Strauchgehölze

Stachelbeere	- Ribes uva crispa
Brombeere	- Rubus fruticosus
Hartriegel	- Cornus sanguineum
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feldrose	- Rosa arvensis
Hundsrose	- Rosa canina
Haselnuß	- Coryllus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Holunder	- Sambucus nigra
Flieder	- Syringa vulgaris

