STADT LEIPZIG

DER OBERBÜRGERMEISTER

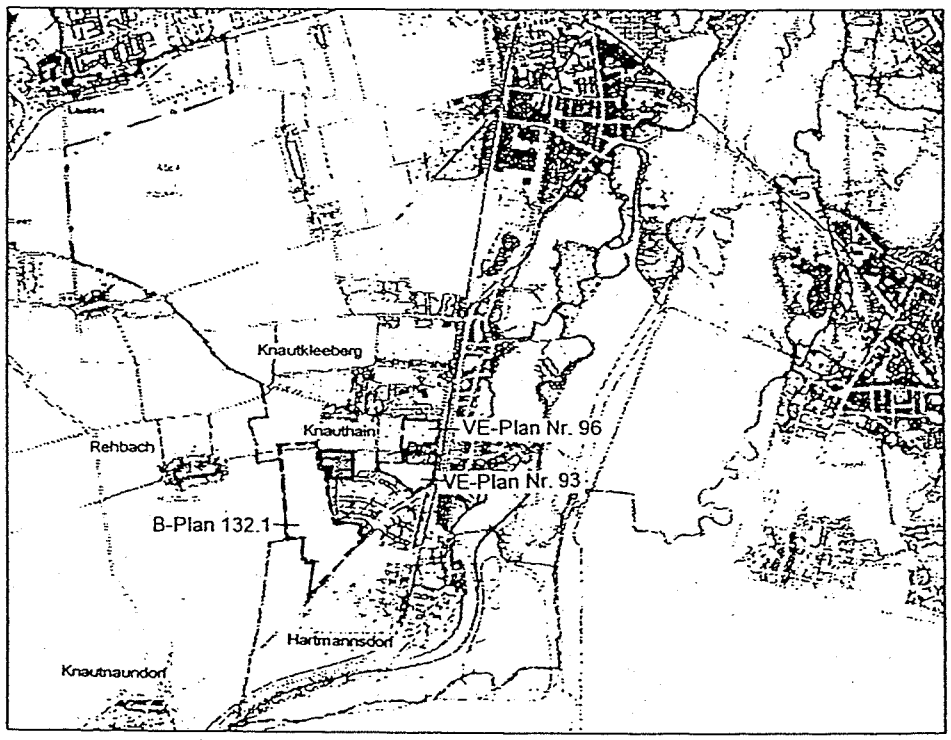
Bebauungsplan Nr. 132.2 "Rehbacher Straße"

Begründung

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Knauthain - Hartmannsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Planverfasser:

KRUSE+
SCHUTZ
Architekten und Planer
Dipl.-Ing. Jens-Peter Kruse
Dipl.-Ing. Matthias Schütz

Theodor-Heuss-Platz 8
14052 Berlin
Telefon: (030) 326 81 90
Telefax: (030) 326 81 999

17.05.2002

Planfassung gemäß

§ 3(1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3(2) BauGB	§ 3(3) BauGB	§ 10(1) BauGB	§ 10(3) BauGB
Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift

Inhalt

		Seite
1	**Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**	2
2	**Verfahren**	3
2.1	**Zeitliche Übersicht**	3
2.2	**Aufstellungsbeschluss**	3
2.3	**Beteiligungen**	3
3	**Grundlagen der Planung**	4
3.1	**Stadträumliche Einordnung**	4
3.2	**Umweltbericht (§ 2a BauGB), UVP-Pflicht (§ 3ff. UVPG)**	5
3.3	**Verkehr**	7
3.4	**Weitere Planungsgrundlagen / informelle Planungen**	7
4	**Planungsanlass und -erforderniss**	9
5	**Ziele und Zwecke der Planung**	10
6	**Planungskonzept**	11
6.1	**Nutzung und Bebauung**	11
6.2	**Verkehrserschließung**	13
6.3	**Immissionsschutz**	15
6.4	**Ver- und Entsorgung**	18
6.5	**Soziale Infrastruktur**	20
6.6	**Grünordnung**	21
7	**Inhalte der Planung**	24
7.1	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	24
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
7.1.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	26
7.1.4	Bauweise	27
7.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	28
7.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	28
7.1.7	Öffentliche Verkehrsflächen	29
7.1.8	Öffentliche Grünflächen	30
7.1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
7.1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	31
7.1.11	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	34
7.1.12	Bindungen für Bepflanzungen	34
7.2	**Örtliche Bauvorschrift**	35
7.2.1	Außenwände	36
7.2.2	Dächer	37
7.2.3	Dachdeckung	37
7.2.4	Einfriedungen	38
8	**Durchführung**	38
8.1	**Bodenordnung und Parzellierung**	38
8.2	**Kosten der Erschließung**	40
8.3	**Durchführung der Erschließung**	41
	Anlage 1: Pflanzliste	43
	Anlage 2: Straßenquerschnitt Rehbacher Straße (Bestand und Planung)	45

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 132.2 liegt im Stadtbezirk Südwest, im Ortsteil Knauthain (zwischen Rehbach und Knauthain), ca. 10km südwestlich des Stadtzentrums von Leipzig.

Im Einzelnen wird der ca. 7ha große Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 400 (Rehbacher Straße),
- im Osten durch die Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 1050 und 295 und deren geradliniger Verlängerung durch das Flurstück Nr. 250/1 und weiter durch die Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 770 und 769,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 848/10 (Weigandtweg), die Westgrenze Büttnerweg und die Südgrenze des Flurstückes Nr. 821,
- im Westen durch die Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 132.1, d.h., durch eine Verbindungslinie zwischen dem südwestlichen Grenzstein des Flurstückes Nr. 821 und dem nordwestlichen Grenzstein des Flurstückes Nr. 250/1 und weiter durch die Süd- und Westgrenze des Flurstückes Nr. 1049.

Die Eigentumsverhältnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgröße /ca. m²	Eigentumsverhältnisse
1049	15.627	LESGmbH
289	9.280	Stadt Leipzig
1050	13.568	LESGmbH
250/1teilweise	16.525	Stadt Leipzig
770	950	Privat
771	950	Privat
772	950	Privat
773	950	Privat
774	950	Privat
775	950	Privat
776	950	Privat
777	950	Privat
778	950	Privat
779	999	Privat
820	962	Privat
821	962	Privat
848/10 teilweise	55	Stadt Leipzig
Gesamt	66.528	

2. Verfahren

2.1 Zeitliche Übersicht

21.12.1994	Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 132 "Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung", Knauthain (Inhalt: Siedlungsteile A-G), Beschluss Nr. 125/94.
21.01.1995	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 2/95.
Frühjahr 1995	Herausnahme des Siedlungsteils G aus dem Plangebiet. Festlegung des weiteren Verfahrens für die Siedlungsteile A-F mit der Bezeichnung: B-Plan Nr. 132.1 "Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung", Knauthain.
05.11.1997 bis 06.12.1997	TÖB-Beteiligung B-Plan Nr. 132.2 "Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung" Knauthain 2. Teil (inhalt: nur Siedlungsteil G in verdichteter Bauweise - Reihenhäuser, Doppelhäuser -). Ergebnis: Überarbeitung Planungskonzept, weitere detaillierte Abstimmungen mit TÖB's und Stadtverwaltung.
29.09.1999	Projektkonferenz Dez. VI: neue Zielstellung aufgrund anderer Bedarfssituationen und Rahmenbedingungen: freistehende Einzelhäuser (Einfamilienhausgebiet), Umbenennung in "Rehbacher Straße".
13.04.2000	Bürgerinfo B-Plan Nr. 132.2 "Rehbacher Straße" mit Vorstellung der Rahmenplan-Varianten A und B (Einfamilienhausbebauung), Eingang schriftlicher Stellungnahmen bis zum 27.04.2000: Entscheidung für Variante A, welche Grundlage des B-Planentwurfes bildet.
18.10.2000	Billigungs- und Auslegungsbeschluss B-Planentwurf Nr. 132.2 "Rehbacher Straße" (Beschluss Nr. III-446/00).
07.11.2000 bis 06.12.2000	Öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes und erneute TÖB-Beteiligung. Nach Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen ergaben sich keine materiellen Änderungen für den Festsetzungsgehalt des B-Planes.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss des Stadtrates am 21.12.1994 erfolgte die Aufstellung des B-Planes Nr. 132 "Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung, Knauthain" (Beschluss Nr. 125/94) über das gesamte Erweiterungsgebiet. Dieses beinhaltete die Siedlungsteile A-G.

2.3 Beteiligungen

Bürger

Eine **frühzeitige Bürgerbeteiligung** fand bereits im Rahmen der Vorstellung des **Strukturkonzeptes Knauthain/Knautkleeberg** in der Zeit vom 29.11.1994 bis zum 13.12.1994 einschließlich Bügeranhörung am 07.05.1994 statt. Die Bürger hatten während der Dauer der öffentlich ausgestellten Unterlagen Gelegenheit zur Meinungsäußerung. Die Konzeption fand generell Zustimmung.
Von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung des B-Planes konnte abgesehen werden, da die im § 3 Absatz 1 Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Rahmen des Bürgerforums am 13.04.2000 wurden die Bürger über die Bebauungsabsichten im vorliegenden Plangebiet (ein Teil aus dem damals mit Siedlungsteil G bezeichneten Siedlungsteiles) in Form von zwei Rahmenplanvarianten A und B informiert. Es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, sich mündlich und schriftlich zu äußern. Das Ergebnis dieser Meinungsumfrage lautet: Variante A. Diese bildet die Grundlage des B-Planes.

Während der **öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfes** vom 07.11.- 06.12.2000 beteiligte

sich die Bürgerinitiative Knauthain/Knautkleeberg und 5 Bürger mit Anregungen. Diese führten zu keiner Veränderung der Planung.

Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Auf die Ergebnisse der im **Jahr 1997** durchgeführten **TÖB-Beteiligung** wird nicht eingegangen, weil die Planungskonzeption völlig umgestellt worden ist.

Die **erneute TÖB-Beteiligung** wurde in Anwendung des § 4 Absatz 1 BauGB mit der öffentlichen Auslegung verbunden. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden 19 TÖB's beteiligt. Bei 18 Stellungnahmen ging nichts hervor, was eine Änderung der vorliegenden Planung bewirkt hat. Lediglich vom Staatlichen Umweltfachamt erfolgte eine Anregung, wodurch die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung ausgelöst worden ist. Das Ergebnis dieses Gutachtens wurde diesem Träger zur Prüfung und weiteren Stellungnahme nochmals übergeben. Für die Planung sind hieraus keine Konsequenzen hinsichtlich einer Änderung oder Überarbeitung des B-Planes erforderlich und somit auch nicht erfolgt.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Klucksgraben, im Norden an die Rehbacher Straße und schließt im Süden einen Teilbereich der Thomas-Müntzer-Siedlung ein. Die noch nicht bebauten Teile des Plangebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch befristete Nutzungsverträge zeitlich begrenzt.
Nördlich der Rehbacher Straße und östlich des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des verlängerten Weigandtweges liegt das neu errichtete Berufsbildungswerk für Hör- und Sprachgeschädigte Jugendliche (BBW Knauthain).
Die westliche und südliche Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung ist durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 132.1 "Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung" geregelt. Dort sind insgesamt ca. 600 Wohneinheiten(WE) in verdichteter, flächen- und kostensparender Bauweise geplant. Die im Süden liegenden Siedlungsteile C-E sind inzwischen weitestgehend realisiert.

Westlich des Erweiterungsgebiets der Thomas-Müntzer-Siedlung befindet sich das Bewilligungsfeld Nr. 2829 "**Kiessandtagebau Rehbach**".
Aus den der Stadt Leipzig übergebenen Unterlagen bzgl. der zu erwartenden Lärmbelastungen durch den geplanten Kiessandtagebau Rehbach ergibt sich Folgendes: In allen Lärmprognosen, die für den Kiessandtagebau durch die Materialforschungs- und Prüfungsanstalt für Bauwesen Leipzig e.V. vom 16.06.1998 und der ÖKO-control GmbH vom 04.03.1999 erstellt worden sind, ist festzustellen, dass das B-Plangebiet von der Lärmentwicklung des Kiesabbaus nur sehr geringfügig betroffen ist. Dies bedeutet, dass bei Annahme der ungünstigsten Verhältnisse (wenn die Abbautechnik im nordöstlichen Bereich arbeitet) die Beurteilungspegel im B-Plangebiet unter 40dB(A) liegen. Am westlichen Rand können eventuell 41db(A) auftreten.
Nach dem der Stadt Leipzig vorliegenden bergrechtlichen Sonderbetriebsplan tritt der ungünstigste Fall nicht mehr auf. Zumal bei den o.g. Schallgutachten, welche der Stadt Leipzig als Träger öffentlicher Belange übergeben worden sind, ein Immissionsort untersucht worden ist, der näher als 200m am Kiesabbaubereich liegt als das Plangebiet selbst.
Aufgrund der im Planfeststellungsverfahren durch das Sächsische Oberbergamt Freiberg bzw. Bergamt Borna getroffenen Festlegungen kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet durch den Kiesabbau nicht unmittelbar beeinträchtigt wird.

3.2 Umweltbericht [§ 2a BauGB], UVP-Pflicht [§ 3 ff. BauGB]

UVP-Pflicht [§ 3 ff. BauGB]

Da für den B-Plan das Verfahren vor dem 14.03.1999 (UVP-Richtlinie hätte bis zu diesem Zeitpunkt in nationales Recht umgesetzt werden müssen) eingeleitet worden ist, wird die Satzung nach dem BauGB-alt zu Ende geführt. D.h., im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt.

Umweltbericht

Im Folgenden sind die für den Umweltbericht wesentlichen Punkte zusammengestellt:

- Geologie, Boden und Grundwasser
Das Plangebiet liegt auf einer Grundmoräne im Bereich der Südwest-Platte. Die Oberfläche des Geländes ist eben und liegt auf einer Höhe von 121,8-122,7m über NN. Auf der Grundmoräne steht Geschiebemergel in einer Mächtigkeit von 3-4m, z.T. mit eingelagerten Schmelzwassersanden an. Auf den sandlößbedeckten Grundmoränenplatten haben sich als Böden Sandlöß - Tieflehm - Pseudogley / Parabraunerden gebildet. Der Hauptwasserleiter liegt im Plangebiet z. Zt. ca. 10m unter Flur und wird auf ca. 5-6m unter Flur im Bereich der Kiesschicht ansteigen. Innerhalb der relevanten Gründungstiefen ist der Baugrund als sehr wechselhaft zu charakterisieren. Relevant für die Baumaßnahmen ist das lokal auftretende obere Grundwasser. Zur generellen Bewertung der Baugrundverhältnisse kann auf vorliegende Untersuchungen im B-Plangebiet Nr. 132 zurückgegriffen werden; Baugrundgutachten Nr. 376948 vom 16.12.1994 (BAUGEO, Leipzig). Hier erfolgte der Hinweis, dass ggfs. eine Nachuntersuchung mit dem Ziel der Abgrenzung von Baugrundeinheiten erfolgen sollte. Dieses gilt insbesondere für die Bedingungen einer Niederschlagswasserversickerung.

- Oberflächenwasser
Westlich des Plangebietes verläuft der Klucksgraben, der als Vorflut für die umliegenden Ackerflächen und Siedlungsbereiche dient. Der Graben ist nur temporär wasserführend. Es ist erforderlich, parallel zum Graben, ab Böschungsoberkante einen 5m breiten Steifen von Bebauung freizuhalten.

- Klima
Das überwiegend als Ackerfläche genutzte Plangebiet ist als thermisches Ausgleichsgebiet zu werten. Die Hauptwindrichtung ist Süd-West; die Windgeschwindigkeiten über den offenen Ackerflächen sind meist hoch.

- Biotope und Arten
Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil dem Biotoptyp Acker zu zuordnen, der keinerlei Gehölzbestand aufweist. Im Norden wird das Plangebiet durch die Rehbacher Straße begrenzt, die aus einer lückigen Allee aus Birn- und Apfelbäumen auf einem ca. 3m breiten Feldrain besteht. Dieser ist mit Arten der Wiesen wie Gemeines Knaulgras (Dactylis glomerata), Wiesen-Labkraut (Galium molugo), Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris) und Glatthafer (Arrhenatherum elatius) bewachsen. Innerhalb der bebauten Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes wurde der dem Baumschutz unterliegende Gehölzbestand kartiert und bewertet [1]. Bei den 63 Exemplaren im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Obstgehölze, gefolgt von Koniferen, Laub- und Ziergehölzen. Mit durchschnittlich rd. 7 Gehölzen je Grundstück sind die Freiflächen der Thomas-Müntzer-Siedlung dem Biotoptyp "strukturreiche Gärten" zu zuordnen.
Zur Einschätzung der faunistischen Bedeutung des Plangebiets lagen ausschließlich die Daten des

[1] Baumkataster "Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung" Weigandtweg, Leipzig Knauthain, Büro für Landschaftsplanung und Stadtökologie Sabine Schlenkermann, 12/1998

Brutvogelatlas der Stadt und des Landkreises Leipzig [2] vor. Der Brutvogelbestand kennzeichnet die Übergangssituation zwischen Siedlungsflächen mit teilweise reich strukturierten Gärten und der offenen, vereinzelt durch Hecken und Baumreihen gegliederten Feldflur. Allgemein im Stadtgebiet verbreitete und im Plangebiet vorkommende Arten sind insbesondere die Amsel, die Bachstelze, die Klapper- und Mönchsgrasmücke, der Hausrotschwanz, etc. Arten der Roten Liste sind im Gebiet nicht vertreten. Insgesamt ist im Stadtgebiet von Leipzig, bedingt durch zunehmende Bebauung, jedoch ein Rückgang der Arten der offenen und strukturierten Feldfluren zu verzeichnen.

- Landschaftsbild
Die Leipziger Bucht ist naturräumlich Teil des überwiegend ebenen norddeutschen Tieflandes; sie wird von Flusssystemen der Elster / Luppe / Pleiße sowie der Parthe durchzogen. Charakteristisch für das Landschaftsbild ist die landwirtschaftliche Weite der Ackerflächen. Nahe der Rehbacher Straße steht eine im 19.Jhd. erbaute Turmwindmühle, die das Landschaftsbild weiträumig prägt. Als gliedernde Elemente sind die lückige Obstbaumallee entlang der Rehbacher Straße und unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend der Klucksgraben mit einer parallel verlaufenden mehrreihigen Windschutzanpflanzung zu nennen. Die Thomas-Müntzer-Siedlung verfügt über Baumbestand auf den Grundstücken und Einfriedung mit Hecken, die als ausreichende Straßenraumbegrünung wirkt. Durch die tiefen Gärten mit umfangreichem Gehölzbestand ist das Siedlungsgebiet gut in das Landschaftsbild eingebunden.

- Archäologie
Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von Erdarbeiten im Neubaugebiet können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Es gilt die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

- Altlasten
Im Altlastenkataster der Stadt Leipzig sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

- Beschreibung des Vorhabens und dessen Festsetzungen
Es handelt sich um ein Wohnungsbauvorhaben für ca. 60-80 Wohneinheiten, mit freistehenden Einzelhausbebauung einschließlich der Wohnraumerweiterung an vorhandenen Siedlungshäusern in der Thomas-Müntzer-Siedlung. Durch den B-Plan wird die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Flächen im derzeitigen Außenbereich (§ 35 BauGB) sowie die im Innenbereich über den nach § 34 BauGB zulässigen Erweiterung der Siedlungshäuser der Thomas-Müntzer-Siedlung beabsichtigt. Die Realisierung des Vorhabens ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert (7. Inhalte der Planung).

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsmaßnahmen
In welcher Form nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit möglich ausgeglichen werden können, ist insbesondere in Kapitel 6.6 Grünordnung ff. sowie in Kapitel 7 Inhalte der Planung beschrieben.

- Immissionsschutz
Angrenzend an das Plangebiet weist die Rehbacher Straße in diesem Streckenabschnitt derzeit eine Verkehrsbelegung mit DTV= ca. 2.800Kfz/24h auf. Im Zuge der Neubautrasse entstehen mit dem Anschluss Rehbach und Raiffeisenstraße / Albersdorfer Straße auch zwei neue Straßenanschlüsse. Die alte Verbindung zwischen Rehbach und der B 186 wird aufgegeben, so dass Durchgangsverkehr im Zuge der Rehbacher Straße nicht mehr attraktiv ist. Der Transport in Folge des Kiesabbaus soll entsprechend den bergrechtlichen Genehmigungen des Sächsischen Oberbergamtes bzw. des Bergamtes Borna nicht durch die Rehbacher Straße geführt werden. Er findet daher in den Prognoseberechnungen für die Rehbacher Straße auch keine

[2] Staatliches Umweltfachamt Leipzig 1995

Berücksichtigung. Die aktuelle Prognosebelastung für das Jahr 2010 wurde für den Streckenabschnitt am Plangebiet mit DTV=2.600Kfz/24h ermittelt (Stand 31.05.2001). Es wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Siehe 6.3 Immissionsschutz.

- Zu erwartende erhebliche Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen sind keine darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen im negativen Sinne zu erwarten. D.h., der nicht vermeidbare und zulässige Eingriff durch Realisierung des Vorhabens ist mit ca. 96% ausgeglichen. Siehe Kapitel 7 Inhalte der Planung.

3.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Rehbacher Straße, durch die das Neubaugebiet äußerlich erschlossen wird.
Innerhalb des Plangebietes verfügt die Rehbacher Straße nur über eine Fahrbahnbreite von ca. 5m und ist beidseitig von einer lückigen Obstbaumallee gesäumt. Die Straßenparzelle hat eine Breite von rd. 8,5m. *Radverkehrsanlagen und Gehweg mit durchgehender Verbindung in Richtung Dieskaustraße fehlt noch. Vonseiten der Stadt Leipzig wird der Abschluss der Straßenausbauplanung für Oktober 2002 angestrebt. Die Realisierung der Ausbaumaßnahme der Rehbacher Straße, welche für März/April 2003 vorgesehen ist, kann erst mit Bestätigung des Haushaltsplanes 2003 ausgelöst werden (aus Verwaltungsstandpunkt zum Antrag Nr. III/WA 11 des SBR SW vom 08.05.2002). Entsprechende Planungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses B-Planverfahrens.*

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Thomas-Müntzer-Siedlung wird derzeit nicht ausreichend mit ÖPNV erschlossen. Große Teile der Siedlung und auch das Plangebiet selbst liegen außerhalb fußläufiger Einzugsbereiche der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 3 (Großzschocher / Knautkleeberg). *Eine Verlängerung der Straßenbahnlinie ist mangels ausreichenden Fahrgastaufkommens derzeit nicht vorgesehen. Die Erschließung der Thomas-Müntzer-Siedlung und der Neubauflächen durch den Buslinienverkehr stellt aber eine Mindestanforderung dar und entspricht den Möglichkeiten des ÖPNVs im ländlichen Raum. Aus aktuellem Anlass bestehen bei den Leipziger Verkehrsbetrieben (LVB) Überlegungen, die Buslinie 119 von der Thomas-Müntzer-Siedlung über die Straße "Am Klucksgraben" zur Rehbacher Straße und weiter nach Rehbach bzw. Knautnaundorf zu führen. Nach Angaben der LVB erfordert dieses den grundhaften Ausbau der Rehbacher Straße zwischen "Am Klucksgraben" und Rehbach auf eine Fahrbahnbreite von 6,5m (nach RAS-Ö) und die Einrichtung einer Haltestelle im Bereich "Am Klucksgraben". I*
m Rahmen der Durchführung des B-Planes und der Realisierung weiterer Bauabschnitte im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 132.1 bedarf es einer Konkretisierung und Abstimmung der künftigen Buslinienführung und Haltestellenanordnung. Soweit sich daraus bauliche Maßnahmen ergeben, liegen diese außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes.

3.4 Weitere Planungsgrundlagen / informelle Planungen

Raumordnung

Der Entwicklung des Plangebietes wird insbesondere aufgrund der Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten vonseiten des Regierungspräsidium Leipzig mit entsprechender Stellungnahme vom 02.11.2000 zugestimmt, obwohl die abgelegene Baufläche Defizite bei der Verkehrs-

erschließung hat. Durch straßenbauliche Maßnahmen für einen Busanschluss werden diese Nachteile gemildert.
Für die Fläche spricht die preiswerte Erschließung aufgrund der städtischen Verfügungsgewalt (s. Ziele II 1.4.4 Landesentwicklungsplan).
Der B-Plan wurde unter Nr. 321/97 im ROK (Raumordnungskataster) registriert.

Flächennutzungsplan (FNP) aus 5/1995

Im FNP der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt.
Gemäß Beiplan 6 zum FNP soll es sich um eine geplante Stadterweiterungsfläche mit relativ geringer Dichte handeln.
In der Rehbacher Straße ist in Beiplan 28 zum FNP eine Buslinienführung dargestellt.
Die nördlich angrenzenden Flächen sind im FNP als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP) aus 10/2000

Nach dem STEP, der den FNP inhaltlich präzisiert, wird ohne deutliche Verbesserung des ÖPNV-Angebots lediglich eine eingeschränkte Entwicklung der Wohnbauflächen empfohlen. Diesem Gesichtspunkt trägt die gegenüber früheren Planungsabsichten verringerte bauliche Dichte im Plangebiet Rechnung.
Es ist außerdem davon auszugehen, dass sich mit dem Bau der BAB 38, dem Autobahnzubringer und der Freizeitnutzung des Cospudener Sees die Standortvoraussetzungen in absehbarer Zeit verbessern werden.
Im STEP ist das Plangebiet mit der Nummer 522 als Fläche mit Entwicklungspriorität dargestellt.

Strukturkonzept Leipzig-Südwest, Teil 1: Knauthain/Knautkleeberg, 1994

Die Stadt Leipzig zeigt in diesem Konzept Absichten, auf einer Fläche von ca. 620ha im Südwesten von Leipzig auf den Gemarkungen Knauthain-Knautkleeberg Flächen für den bestehenden Wohnungsbedarf zu entwickeln.
Das Strukturkonzept sieht in Übereinstimmung mit dem FNP und dem STEP insbesondere die Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung um ca. 105ha vor.

Rahmenplan Rehbacher Straße, 2000

Für die nördliche Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung zwischen Rehbacher Straße, BBW Knauthain, Weigandtweg und Klucksgraben wurde ein Rahmenplan erstellt, um auf der Grundlage einer abgestimmten Erschließungs- und Bebauungskonzeption Teil-B-Pläne aufstellen zu können. Mit dieser stufenweisen Entwicklung soll die Möglichkeit offen gehalten werden, auf die sich ständig ändernde Nachfragestruktur reagieren zu können.

Nach der **heutigen Bedarfssituation** liegt dem **Rahmenplan** die Zielsetzung zugrunde, das gesamte nördliche Erweiterungsgebiet als Wohngebiet für freistehende Eigenheime zu entwickeln. Hierfür wurden alternativ zwei Bebauungs- und Erschließungskonzeptionen erarbeitet.
Unter den erstellten Planungsalternativen wurde jene Konzeption ausgewählt, die am besten geeignet scheint, die städtebauliche Struktur der Thomas-Müntzer-Siedlung durch eine relativ einfache Erschließungs- und Bebauungskonzeption bis zur Rehbacher Straße zu ergänzen.
Diese Konzeption wurde in zwei Varianten A und B weiterentwickelt, deren wesentlicher Unterschied darin besteht, ob die bebauten Grundstücke am Weigandtweg eine rückwärtige Erschließung erhalten sollen.

Bei den mit Doppelhäusern bebauten Grundstücken am Weigandtweg wäre eine Zweitbebauung im nördlichen Teil der ca. 64m tiefen und ausreichend großen Grundstücke prinzipiell denkbar.

Geordnete städtebauliche Verhältnisse würden aber nur bei einer Zweiterschließung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entstehen. Bei dieser **Variante B** würden die Grundstückseigentümer zu Erschließungsbeiträgen nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Leipzig herangezogen.

In der **Variante A** bleiben die bebauten Grundstücke am Weigandtweg von neuen Erschließungsanlagen unberührt. Ohne Zweiterschließung wäre der hintere Grundstücksteil nur über lange Zufahrten (Hammergrundstücke) vom Weigandtweg zu erschließen. Vorhandene Garagen und andere Nebengebäude stehen dieser Überlegung entgegen. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite wäre eine städtebaulich vertretbare Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Garagen nicht möglich. Die langen Zufahrten würden außerdem zu einer übermäßigen Inanspruchnahme der Freiflächen durch bauliche Anlagen führen. Aus diesen Gründen sollen sich die Erweiterungsmöglichkeiten auf Anbauten an die bestehenden Doppelhäuser beschränken. Beide Rahmenplanvarianten beinhalten in den Neubauflächen 128 Bauplätze.
Im Bestand können alternativ 24 Doppelhaushälften oder 2 Doppelhaushälften und 20 Anbauten entstehen.

Bei der am 13.04.2000 durchgeführten Bürgerinformation haben sich die anwesenden Anlieger am Weigandtweg gegen die Variante B ausgesprochen. Dieses Ergebnis wurde durch die schriftlich eingegangenen Äußerungen von 13 Anliegern bestätigt. 11 Anlieger befürworteten Variante A. Dagegen wurde von der Eigentümerin des damals außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flurstückes Nr. 769 eine rückseitige Erschließung gewünscht. Ein Eigentümer sprach sich gegen beide Varianten aus.
Aufgrund dieses eindeutigen Votums wurde dem B-Plan Nr. 132.2 die Rahmenplanvariante A zugrunde gelegt.
Darüber hinaus wurde bei der Bürgerinformation der Wunsch geäußert, die am Büttnerweg 2-4 gelegenen Flurstücke Nr. 820 und 821 teilen zu können, um eine Zweitbebauung mit einem Doppelhaus zu ermöglichen. Die Erschließung soll durch den nach Westen verlängerten Weigandtweg erfolgen. Grundsätzlich ergibt sich aus der Einbeziehung dieser Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich der B-Planes weder eine Kaufoption noch ein Übernahmeanspruch der Stadt Leipzig. Es standen dem keine anderen städtebaulichen Belange entgegen, das Plangebiet wurde um vorgenannte Flurstücke erweitert und mit entsprechenden Planungsinhalten versehen.

4. Planungsanlass und -erforderniss

Fehlende planungsrechtliche Zulässigkeit für die Neubauflächen im Außenbereich

Anlass für die Aufstellung des B-Planes ist, dass das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern mit 14.000WE=6% des Leipziger Wohnungsbestandes nur unterdurchschnittlich vertreten ist und dem Bedarf nicht gerecht wird. In diesem Marktsegment ist nur eine verhaltene Nachfrage nach verdichteten Bauformen (Reihen- oder Kettenhäuser) festzustellen. Während bei jungen Familien überwiegend Interesse an freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Das geringe Angebot in diesem Sektor hat zu nicht unerheblichen Abwanderungstendenzen in das Umland geführt, dem die Stadt Leipzig insbesondere auch zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, zur Förderung der Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung und zur Bevölkerungsentwicklung mit einem attraktiven Angebot erschlossener Baugrundstücke im Stadtgebiet entgegenwirken muss.

Fehlende Möglichkeit der im Rahmen des §34 BauGB zulässigen städtebaulichen Weiterentwicklung in einem Teilbereich der bestehenden Thomas-Müntzer-Siedlung

Die ursprünglich einheitliche Baustruktur der Thomas-Müntzer-Siedlung wurde im Laufe der Zeit

durch An- und Umbauten stark und z.T. nachteilig verändert. Diese Veränderungen vollzogen sich insbesondere nach 1991 auf der Grundlage von § 34 BauGB.
Angesichts der Grundstücksgröße von mehr als 950m² sollen bauliche Ergänzungen zugelassen werden, die ohne B-Plan nach den Regelungen des § 34 BauGB nicht zulässig wären. Dem Ziel des Gesetzgebers nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

Flächsicherung für den notwendigen Ausbau der Rehbacher Straße

Die Rehbacher Straße ist für den fließenden Verkehr unzureichend dimensioniert. Außerdem verfügt sie über keinerlei Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer. Mit dem beabsichtigten Bau eines kombinierten Geh- und Radwegs soll die Benutzung der Rehbacher Straße für diese Verkehrsteilnehmer attraktiver und sicherer gestaltet werden.
Die dafür benötigten Flächen können aus städtischem Besitz im Rahmen bodenordnender Maßnahmen im B-Plangebiet bereitgestellt werden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind derzeit Außenbereich (§ 35 BauGB).
Die aus dem FNP zu entwickelnde Nutzung als Wohnbauland erfordert die verbindliche Bauleitplanung zur Erlangung des Baurechts.
Nur durch einen B-Plan können die Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche Erweiterungen in der Thomas-Müntzer-Siedlung geschaffen werden, die über den durch §§ 34, 35 BauGB gesteckten Rahmen hinaus gehen.

Unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Versorgung einen Einfamilienhausstandort entwickeln

Im vorliegenden Fall wird das Ziel verfolgt, insbesondere für Familien, junge und alte Menschen und für Behinderte durch familiengerechte Wohnformen (Haus mit Garten, etc.), generationsübergreifende Wohnformen (Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus, etc.) durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten, wodurch auch Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden können, zu ermöglichen.
Zweck ist die Umsetzung geeigneter Maßnahmen durch Festsetzungen im B-Plan sicherzustellen. Siehe Kapitel 7 Inhalte der Planung.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege, Wasserhaushalt, Luft, Boden und Klima

Die Planung beinhaltet die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Lärmschutzes gegenüber den tangierenden Verkehrsanlagen sowie der Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen).
Berücksichtigung finden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas durch Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet. Schaffung neuer Biotope und Lebensräume zum Zwecke des Artenschutzes durch Anpflanzung standortgerechter Gehölze.
Zweck ist die Umsetzung geeigneter Maßnahmen, wie z.B. Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, geringer Anteil an versiegelten Flächen und dgl., durch Festsetzung im B-Plan sicherzustellen. Siehe Kapitel 7 Inhalte der Planung.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener, erhaltenswerter Ortsteile / Siedlungen wie z.B. die Thomas-Müntzer-Siedlung einschließlich deren Erweiterung, welche von städtebaulicher Bedeutung ist. Einfügung der Neubauvorhaben in die durch die Thomas-Müntzer-Siedlung geprägte Eigenart der näheren Umgebung: eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ausbaubaren Satteldächern und entsprechenden äußeren Gestaltungsmerkmalen. Gestaltung des Siedlungsrandes zur Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft. Gestaltung der Straßenräume durch begleitende Baum- und Heckenpflanzungen.
Zweck ist die Umsetzung geeigneter Maßnahmen durch Festsetzung im B-Plan sicherzustellen. Siehe Kapitel 7 Inhalte der Planung.

6. Planungskonzept

Das Planungskonzept wird nach dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung auf der Grundlage der Rahmenplanvariante A (3.4 Weitere Planungsgrundlagen / informelle Planungen) entwickelt.

6.1 Nutzung und Bebauung

Neubaugebiet

Im Neubaugebiet sind als Bebauung freistehende Einzelhäuser vorgesehen.

Es soll aber die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden, auch andere Nutzungsarten wie Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe und soziale Wohnfolgeeinrichtungen zu integrieren. Hierfür eignen sich besonders die an die Rehbacher Straße angrenzenden Grundstücke (WA). In dieser Lage können sich ansiedlungswillige Betriebe zur Rehbacher Straße u.a. auch werbewirksam darstellen.
Die geplante Anbaufreiheit der Rehbacher Straße ermöglicht zwar keine direkte Kfz-Erschließung bzw. Anlieferung, die Grundstücke sind aber auf kurzem Wege über das interne Erschließungsnetz des Neubaugebietes anfahrbar. Das aus dieser Nutzungsart resultierende potenziell höhere Verkehrsaufkommen belastet dadurch nur die Randzone und hält das reine Wohngebiet (WR) von verkehrbedingten Störungen weitestgehend frei.

Das der städtebaulichen Konzeption zugrunde liegende Erschließungs- und Bebauungssystem orientiert sich im Neubaugebiet an dem orthogonalen Ordnungsprinzip des angrenzenden Teiles der Thomas-Müntzer-Siedlung. Dieses ermöglicht eine flächensparende Erschließung und einen gut nutzbaren überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt. Sowohl Gesichtspunkte familiengerechter Wohnformen als auch die städtebauliche Angleichung an Maßstab und Struktur der Thomas-Müntzer-Siedlung überwogen zugunsten einer einheitlichen Gebietscharakteristik mit kleinmaßstäblichen Einzelhäusern, die durch ein Vollgeschoss (VG) mit ausbaufähigem Satteldach gekennzeichnet sein sollen.

Eine extrem aufgelockerte Bebauung auf sehr großen Grundstücken stünde im Widerspruch zur gesetzlichen Verpflichtung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Andererseits stoßen erfahrungsgemäß neuere Einfamilienhausgebiete mit Grundstücksgrößen um 400m² auf Kritik, da die Gebäude in allen Richtungen zu eng zusammen stehen und keine erkennbare Differenzierung zwischen straßenraumbildender baulicher Enge und ausreichend großen rückwärtigen Freiräumen entsteht. Die Grundstücke sollen mind. 500m², 550-600m² Grundstücksgröße aufweisen. Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung beinhaltet im Neubaugebiet 80 Parzellen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 550m².

Die so im Gestaltungsplan dargestellte Parzellierung und Bebauung bietet einen günstigen Grundstückszuschnitt und eine überwiegend gute Ausrichtung der Grundstücke zur

Himmelsrichtung. Überwiegend wurden Grundstücke von 16-17m Breite gewählt. Die Grundstücke sind vorrangig in Ost-West-Richtung (58 Parzellen) und nachrangig in Nord-Süd-Richtung (22 Parzellen) ausgerichtet. Außerdem werden die städtebaulichen Ziele zur Gestaltung des Siedlungsbildes durch eine raumbildende Anordnung der Baukörper erfüllt. Dementsprechend folgt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken dem Erschließungsnetz mit überwiegend 5m Vorgartentiefe. Dadurch entstehen Straßenräume von ca. 15m Breite.

Der aus dem Bauvorhaben resultierende Stellplatzbedarf kann vollständig auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden. Um Störungen des Siedlungsbildes zu vermeiden, sind Anlagen für den ruhenden Verkehr weder im Vorgarten noch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehen. Garagen, Carportanlagen und Stellplätze sollen ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden untergebracht werden. Sofern für ein Bauvorhaben mehr als zwei Stellplätze nachzuweisen sind, muss der Grundstückszuschnitt so gewählt werden, dass neben dem Gebäude ausreichend dimensionierte Flächen für diese Anlagen verbleiben. *Schon aus Gründen der Erhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbietet sich eine noch kleinere Parzellierung des Neubaugebiets, da dieses nur zu Lasten der Grundstücksbreite möglich wäre.*

Unter Berücksichtigung anderer Nutzungsarten im WA und der Möglichkeit Wohngebäude mit 2 WE zu errichten, können im Neubaugebiet insgesamt 70-80 WE entwickelt werden.

Bebauter Siedlungsbereich Thomas-Müntzer-Siedlung Weigandtweg/Büttnerweg

Die Einbeziehung der an das Neubaugebiet grenzenden bebauten Grundstücke der Thomas-Müntzer-Siedlung erfolgt zum einen, weil diese Grundstücke unmittelbar von dem geplanten Neubaugebiet berührt werden und zum anderen soll damit eine städtebaulich geordnete Entwicklung für bauliche Erweiterungen im Bestand geschaffen werden.

Es soll möglich sein, die Doppelhaushälften bis zum Zweifamilienhaus zu erweitern. Dabei wird das Ziel verfolgt, das straßenseitige Siedlungsbild weitestgehend zu erhalten.
Die Gebäude können deshalb nur rückseitig erweitert werden. Generell ist davon auszugehen, dass von den Anbaumöglichkeiten nur punktuell Gebrauch gemacht wird. Würde eine paarweise den Doppelhäusern entsprechende einseitige Grenzbebauung in größerer Tiefe zugelassen werden, so bestünde die Gefahr, dass dieses nicht symmetrisch, sondern überwiegend nur einseitig erfolgen würde. Das Nachbargrundstück wäre bei einer rückseitig über 3m Tiefe hinausgehenden Grenzbebauung in nicht zumutbarer Weise, u.a. durch Verschattung, betroffen.
Aus diesem Grunde sieht das Planungskonzept vor, die Anbauten in offener Bauweise mit mind. 3m Grenzabstand unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu errichten. Es ist eine dementsprechende Bauweise festgesetzt.

Die für ein Zweifamilienhaus erforderlichen drei Stellplätze können in Form von Garagen, Carportanlagen und offenen Stellplätzen in den seitlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden, welche im vorderen Teil eine Mindestbreite von 5m aufweisen.

Auf den **bebauten Grundstücken am Büttnerweg 2-4** beinhaltet das Planungskonzept die Möglichkeit, die Grundstücke neu zu ordnen und ein weiteres Doppelhaus im rückwärtigen Grundstücksteil zu errichten, das vom verlängerten Weigandtweg (Planstraße H) erschlossen wird. Dieses bedeutet für die Grundstückseigentümer Folgendes:

a) Durch den geplanten Straßenausbau in Verlängerung des Weigandtweges würde bei der ursprünglich nicht vorgesehenen Einbeziehung beider Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Baurecht nach § 34 BauGB ausschließlich für das Grundstück Büttnerweg 2 entstehen und eine Erschließungsbeitragspflicht auslösen.
Das sehr schmale Grundstück ist für eine freistehende Einzelhausbebauung aber ungeeignet.
Um die Bebaubarkeit beider Grundstücke zu sichern und städtebaulich zu ordnen, wurden beide Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. Dadurch werden

bodenordnende Maßnahmen ermöglicht, die für eine städtebaulich geordnete Zweitbebauung erforderlich sind.

b) Der B-Plan schafft lediglich Baurecht, aber kein Baugebot.
Es liegt ausschließlich im Ermessen der benachbarten Grundstückseigentümer, ob und wann sie ihre Grundstücke neu ordnen und bebauen oder ein Trennstück veräußern wollen.
Die Festsetzungen des B-Planes führen zu einer nicht unerheblichen Wertsteigerung beider Grundstücke.

6.2 Verkehrserschließung

Netzsystem

Derzeit ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere wegen des fehlenden Geh- und Radwegs entlang der Rehbacher Straße, diese ab der Windmühle stadteinwärts mit einer Streckenbeschilderung 30km/h versehen.
Aufgrund der aus verkehrsplanerischer Sicht für die nächsten Jahre zu erwartenden Netzfunktion dieser Straße ist nach realisiertem Ausbau der Rehbacher Straße die ihrer Kategorie (Stand 5/2002: B/C IV=Haupterschließungsstraße) entsprechende Streckenbeschilderung mit 50km/h beabsichtigt.
Sowohl der Ausbau als auch die Ordnungsmaßnahme ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Die Informationen aus der erstellten Straßenvorentwurfsplanung zum Ausbau der Rehbacher Straße liegen dem B-Plan zugrunde:
Die **Straßenentwurfsvorplanung zum Straßenausbau** sieht vor, den Fußgänger- und Radverkehr sicherer und attraktiver zu gestalten. Deshalb ist südlich der Rehbacher Straße die vom Fahrbahnrand abgesetzte Herstellung eines kombinierten Geh- /Radwegs mit Zweirichtungsverkehr geplant. Es wird dazu südlich des Straßenflurstücks Nr. 400 ein 6,5m breiter Streifen benötigt. Dieser Streifen ermöglicht eine Unterteilung in 2m Grünstreifen, 1,5m Entwässerungsmulde und 3m kombinierten Geh- / Radweg. Im Zuge des Ausbaus muss innerhalb des Grünstreifens Ersatz für die durch den Straßenausbau entfallende Obstbaumallee geschaffen werden. Um die funktionelle und gestalterische Qualität dieser Anlagen nicht durch zahlreiche Grundstückszufahrten zu stören, erfolgt keine direkte Grundstückserschließung.
Die Straße bleibt in dem das B-Plangebiet tangierenden Abschnitt anbaufrei. Somit ist sichergestellt, dass im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes keine Erschließungsbeitragspflicht entsteht.
Die gestalterische Aufwertung der Rehbacher Straße und begleitende Anlage eines Geh- / Radwegs entspricht der Zielsetzung des Landschaftsplans der Stadt Leipzig. Dieser stellt die Rehbacher Straße als "wichtige Verbindung für die Erholungsnutzung" und als "bedeutende Allee" dar.

Die **Erschließung der Neubauflächen des Plangebietes** erfolgt durch zwei neue Anschlüsse an die Rehbacher Straße (Planstraße A, C). Auf einen dritten Anschluss in Höhe der Planstraße E wird wegen der Nähe zum geplanten Kreisverkehr (siehe rechtskräftiger B-Plan Nr. 132.1) an der Einmündung Am Klucksgraben verzichtet. Hier wird die Herstellung eines Wendeplatzes erforderlich. Ein kurzes Wegestück stellt die Verbindung zum geplanten Geh- / Radweg an der Rehbacher Straße her.
Im Süden wird das **interne Erschließungsnetz des Neubaugebietes** mit dem bestehenden Straßennetz der Thomas-Müntzer-Siedlung an der Ecke Büttnerweg / Weigandtweg vernetzt. Mit der Planstraße H wird zugleich die Verbindung zum westlichen Erweiterungsgebiet (rechtskräftiger B-Plan Nr. 132.1) hergestellt. Die Ausweisung dieser Verkehrsfläche ergibt sich insbesondere als planerische Konsequenz aus der entsprechenden Festsetzung im B-Plan Nr. 132.1. Außerdem wird der Straßenausbau für Not- und Versorgungsfahrzeuge benötigt. Die Wegefläche erweitert das Netz der verkehrsberuhigten Anliegerstraßen und verbindet dieses mit der Straße Am Klucksgraben, wodurch auch flächenintensive Wendeplätze vermieden werden. Aufgrund der Lage

im Netz, der geringen Breite und der geplanten Ausbauform als verkehrsberuhigten Bereich, ist nur mit Ziel-, Quell- und Binnenverkehr in sehr geringer Größenordnung zu rechnen. Durchgangsverkehr mit entsprechenden Lärm- und Abgasbelastungen ist nicht zu erwarten.
Für Fußgänger und Radfahrer werden darüber hinaus zwei Wegeanschlüsse aufgegriffen, die im B-Plan Nr. 132.1 nördlich des festgesetzten Kindertagesstättenstandortes innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplant sind. Für die spätere Erschließung des östlichen Teilgebietes der nördlichen Siedlungserweiterung berücksichtigt die vorliegende Planung die erforderlichen Straßenanschlüsse auf der Grundlage des Rahmenplanes. Aus diesem Grund kann auf Wendeanlagen verzichtet werden, zumal die Sackgassen nur eine Tiefe von rd. 30m aufweisen.

Gestaltung der Verkehrsanlagen

Um ein angenehmes Wohnumfeld mit Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten für alle Bewohner zu schaffen, soll das gesamte **Neubaugebiet** durch Mischverkehrsflächen erschlossen und als verkehrsberuhigter Bereich mit dem Verkehrszeichen 325/326 beschildert werden. Die beabsichtigte Beschilderung setzt eine verkehrsberuhigend wirkende bauliche Gestaltung des Erschließungsnetzes voraus.

Die **gewählten Regelquerschnitte** basieren auf den einschlägigen "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)".
Überwiegend wird der Typ AW1 gemäß Tabelle 17 "Entwurfselemente in Orts- und Stadtrandlage" zugrunde gelegt. Die Fahrbahnbreite von 4,75m ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bzw. Lfw/Lfw (Lieferwagen). Zur Aufnahme der Bordsteine inkl. Betonrückenstütze und der Straßenbeleuchtung wurde eine Parzellenbreite von 5,25m gewählt. Dieser Typ des Anliegerweges ist durch das Mischungsprinzip und die maßgebende Aufenthaltsfunktion gekennzeichnet. Die gewünschte Abschnittlänge ist mit <50m angegeben; es sollen nicht mehr als 30 WE angeschlossen sein.
Aus diesen Gründen setzt sich das Erschließungsnetz aus einer Abfolge mehrerer Regelquerschnitte zusammen, was eine Fahrbahnbreite von mind. 5,5m erfordert. Dieser Straßentyp wird mit 6m Grundstücksbreite den beiden Einmündungen in die Rehbacher Straße und dem Mittelabschnitt der Planstraße D zugrunde gelegt.

Darüber hinaus soll im öffentlichen Straßenraum ein ausreichendes Angebot öffentlicher **Parkplätze** geschaffen werden. Im verkehrsberuhigten Bereich darf nur auf markierten Parkplätzen geparkt werden und sonstiges Parken am Straßenrand ist nach der Straßenverkehrsordnung unzulässig. Mit diesem umfangreichen Angebot öffentlicher Besucherparkplätze (P) wird der Stadtrandlage Rechnung getragen.
Darüber hinaus soll unnötiger Parksuchverkehr im Wohngebiet vermieden werden. Straßenabschnitte mit Senkrechtparkierung benötigen für das Vorwärtseinparken 6m Fahrbahnbreite bei 2,5m Stellplatzbreite. Diese Abschnitte ermöglichen ebenfalls den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Einschließlich der Parkplätze und Randstreifen ist eine Parzellenbreite von 11,20m erforderlich.
Straßenabschnitte mit Längsparkierung basieren auf dem Regelquerschnitt AS3, jedoch ohne Gehweg hinter den Parkplätzen; die Parzellenbreite beträgt 8m.
Grundsätzlich ist jedes Gebäude im Abstand von höchstens 50m durch die **Feuerwehr** anfahrbar. Die **Müllentsorgung** erfordert eine Befahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge. Der Wendeplatz am Ende der Planstraße E erhält einen Wenderadius von R=9m, was für die Fahrzeuge der Stadtreinigung und Feuerwehr ausreichend ist. Die gewählten Eckabschrägungen basieren auf der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) und berücksichtigen Kurvenradien von innen 5,5m bzw. außen 10,5m.

Darüber hinaus berücksichtigt die Planung, dass die Straßenbreiten einen ausreichenden unterirdischen Bauraum zur normgerechten Unterbringung aller Ver- und Entsorgungsleitungen bieten. Leitungsrechte über private Baugrundstücke sind deshalb entbehrlich.

Siehe Anlage 2 der Begründung zum B-Plan: Querschnitte Rehbacher Straße.

6.3 Immissionsschutz

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des Neubaugebietes zu Verkehrswegen des öffentlichen Straßenverkehrs wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben[3]. In dem Gutachten wurden die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs, ausgehend von der Rehbacher Straße und der geplanten Verbindungsstraße zwischen der Rehbacher und Knautnaundorfer Straße (Am Klucksgraben) ermittelt und bewertet.
Die in den dem Gutachten getroffenen Aussagen zur Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm wurden mit Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes vom 24.07.2001 bestätigt.
Schwerpunkte sind dabei die zu den Verkehrswegen nächstgelegenen Immissionsorte (straßenseitige Baugrenzen). Darüber hinaus erstreckt sich die Untersuchung auf alle Teilbauflächen des Plangebietes.

Der Berechnung der Geräuschemissionen und -immissionen liegen folgende Parameter zugrunde (Prognosewerte für das Jahr 2010):

Verkehrsbelastung DTV	- Rehbacher Straße östlicher Bereich	2.600Kfz/24h
	- Rehbacher Straße westlicher Bereich	1.400Kfz/24h
	- Verbindungsstraße Am Klucksgraben	2.100Kfz/24h
Lkw-Anteil p	- 4% am Tage, 1% bei Nacht	
Geschwindigkeit	- Rehbacher Straße 50km/h	
	- alternativ Rehbacher Straße 30km/h	
Straßenoberfläche	- glatt	
Steigung / Gefälle	- eben.	

Die Bewertung der Beeinträchtigung richtet sich für städtebauliche Planungen nach DIN 18005 Teil 1. Im Beiblatt 1 DIN 18005 sind den geplanten Baugebietstypen gemäß BauNVO folgende Orientierungswerte zugeordnet:

Orientierungspegel in dB(A)	tags	nachts[4]
WR Reine Wohngebiete	50	40 bzw. 35
WA Allgemeine Wohngebiete	55	45 bzw. 40

Bei **50km/h** auf der Rehbacher Straße verläuft die Grenze zwischen den Beurteilungspegeln größer/kleiner 50dB(A) am Tage bzw. größer/kleiner 40dB(A) bei Nacht in ca. 50m Abstand von der Fahrbahnachse der Rehbacher Straße bzw. ca. 45m Abstand zur nördlichen B-Plan-geltungsbereichsgrenze.
Die Orientierungswerte für **WA** werden an den Baukörpern der nördlichen Randzone um bis zu 3dB(A) überschritten.

Im **WR** werden die geltenden Orientierungswerte sowohl bei **30km/h** als auch bei **50km/h** weitestgehend eingehalten. Lediglich im Nahbereich der Randzone kommt es zu Überschreitungen um 1dB(A) bei Nacht.

Im **WA entlang der Rehbacher Straße** werden die Orientierungswerte tags bei **30km/h** eingehalten. Lediglich nachts kommt es zur Überschreitung bis zu 1dB(A).
Bei **50km/h** kommt es für das Wohnen zur Überschreitung. An den der Rehbacher Straße

[3] Dr. Kiebs + Partner GmbH, Ingenieurbüro für Umweltschutz, Gutachten Nr. 5220601 vom 02.07.2001

[4] Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

nächstgelegenen Gebäudeaußenwänden (entspricht den der Rehbacher Straße nächstgelegenen Baugrenzen) werden die Orientierungswerte nachts um bis zu 3dB(A) und tags um bis zu 2,4 dB(A) überschritten. Die Lärmbelastung für die Außenwohnbereiche liegt an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Rehbacher Straße bei 5dB(A) über dem Orientierungswert. Dies ergeben die Berechnungen auf Basis der angegebenen Verkehrsbelegungen im Tageszeitraum in 11m Entfernung zur Mittelachse der Rehbacher Straße. Sie weisen einen Beurteilungspegel auf, der bei 60dB(A) liegt. Dabei wird an den Immissionsorten in bis zu 1,6m Höhe über Terrain der Orientierungswert für WA mit nicht mehr als 5dB(A) überschritten. Im nördlichen Bereich der seitlichen Freiflächen der freistehenden Einfamilienhäuser geht die Überschreitung gegen 0dB(A). D.h., dass im wesentlichen der nördlich der Gebäude liegende Vorgartenbereich mit bis zu 5dB(A) Überschreitung belastet ist. Auf ca. 77% der Gesamtfreifläche der entlang der Rehbacher Straße liegenden Grundstücke werden hingegen die Orientierungswerte nicht überschritten. In diesem Teil liegen auch sämtliche Bereiche, die üblicherweise für den Aufenthalt im Freien genutzt werden (Südterrasse, Schmuck- und Nutzgarten, Kinderspielfläche, etc.).

Das **Gutachten** gelangt zu der Einschätzung, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Die wirksamste Möglichkeit zur Minderung der Geräuschimmissionen besteht in der Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 30km/h in der Rehbacher Straße.
Da andere aktive Schallschutzmaßnahmen weder wirksam noch städtebaulich vertretbar realisiert werden können, kommt nur die Betrachtung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Frage.
Der Gutachter ordnet die Randzone zur Rehbacher Straße hin dem Lärmpegelbereich II und alle übrigen Teilflächen dem Lärmpegelbereich I nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu. In beiden Bereichen genügt als resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,res}$=30dB.

Für den B-Plan werden folgende Schlussfolgerungen aus der schalltechnischen Untersuchung gezogen:

Das bisher **unbebaute Plangebiet ist** bereits durch die vorhandene Rehbacher Straße **vorbelastet** und wird ebenso durch den zukünftigen weiteren Ausbau der Straße Am Klucksgraben (rechtskräftiger B-Plan Nr. 132.1) belastet.
Derzeit wird die nicht ausgebaute Rehbacher Straße ab dem mit der Windmühle bebauten Grundstück (Rehbacher Straße Nr. 83) stadteinwärts mit 30km/h befahren und weist eine aktuelle Belegung von 2.800Kfz/24h auf.
Die Prognosewerte 2010 gehen in diesem Streckenabschnitt von einer Verringerung der Verkehrsbelegung der Rehbacher Straße um 200Kfz/24h aus. Außerdem wird davon ausgegangen, dass durch den Ausbau des Autobahnzubringers S 46, neue B 186 und durch die Fertigstellung eines weiteren Teilstückes der Bundesautobahn A38 mit Anbindung an die B2 die derzeit vorliegenden Prognosewerte 2010 für die Rehbacher Straße deutlich sinken werden.
Die Rehbacher Straße wird aus städtebaulicher Sicht in Zukunft nicht mehr den Charakter einer für das Straßenhauptnetz wesentlichen Hauptverbindungsstraße haben, sondern lediglich die Orte Rehbach mit Knauthain / Knautkleeberg verbinden.

- Aktiver Lärmschutz

Als aktive Lärmschutzmaßnahme kommt nur eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50km/h auf 30km/h auf der Rehbacher Straße in Betracht. Andere Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände (H=2,5m) sind bei dieser Höhe der Lärmbelastung nicht angezeigt. Im übrigen ließe sich damit auch technisch kein wirksamer Schutz erreichen (Straßenanschlüsse). Auch würde die Wand mit 2,5m Höhe lediglich am Tag dem Nordgarten Schutz vor Lärm bieten, da in der Regel nachts der schutzbedürftige Freiflächenbereich nicht zum Aufenthalt genutzt wird. Aktiver Schallschutz kommt insbesondere auch aus ortsbildgestalterischen Gründen nicht in Frage, weil z.B. bei einer 2,5m hohen Wand der freie Blick in die Landschaft verbaut wäre. Gerade dies ist eine wesentliche Qualität des hier zu realisierenden Neubaugebietes. Zum anderen ist eine Schallschutzwand im Nachtzeitraum für die in den Ober- bzw. Dachgeschossen üblicherweise befindlichen Schlafräumen nicht mehr wirksam, weil die Höhe der Wand nicht ausreichend ist. Auch eine Vergrößerung des Abstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Rehbacher Straße kommt als aktive

Maßnahme nicht in Betracht, da hierdurch in unangemessener Weise gegen das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen wird.
Grundsätzlich sind beim Bau des Hauses andere geeignete technische Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen, wie z. B. Zwangslüftungseinrichtungen, vorzusehen. Dies ist jedoch durch den Architekten / Entwurfsverfasser bei der Bauantragserarbeitung entsprechend zu berücksichtigen.

- Passiver Lärmschutz

Bei den in einer ca. 45m breiten Randzone zur Rehbacher Straße gelegenen Gebäuden werden die Orientierungswerte für WA nur auf der Straßenseite geringfügig überschritten. Die Überschreitungen liegen unterhalb eines Schwellenwertes von 5dB(A), der nicht überschritten werden soll (vgl. Beschluss des BVerwG vom 18.12.1990 - BVerwG 4N 6.88).
Passiver Lärmschutz ist nicht erforderlich, weil bereits durch die Anforderungen der geltenden Wärmeschutzverordnung (WSV) die Bauteile eines Gebäudes mit dem zu erfüllenden Wärmedämmwert (z.B. Wärmeschutzverglasung, SSK1 bzw. 2, übliche Wand- und Deckenkonstruktionen) zugleich das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$=30dB) eingehalten wird. Dieses Schalldämm-Maß wird von allen Fenstern, die ebenso die Anforderungen der geltenden WSV erfüllen müssen, erreicht. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird allerdings darauf hingewiesen, dass ungestörter Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45dB(A) bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist. Aus diesem Grund sollten die besonders schutzbedürftigen Schlafräume nicht auf der straßenseitigen Nordseite der Gebäude angeordnet werden. Sofern dieses im Einzelfall nicht vermieden werden kann, müssen die Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden. Dies ist durch den Architekten / Entwurfsverfasser bei der Erarbeitung des Bauantrages zu berücksichtigen.

- Schutzwürdige Bereiche / Außenwohnbereiche / Freiflächen

Die schutzwürdigen Bereiche zwischen Einfamilienhaus und Rehbacher Straße der im B-Plan Nr. 132.2 als WA1-WA4 festgesetzten Baugebiete werden unter den zugrunde gelegten Prognosewerten 2010 bei 50 km/h um bis zu 5dB(A) der für WA zulässigen Orientierungswerte überschritten.
In dem vorliegenden Gutachten sind grundsätzlich die ungünstigsten Immissionsorte aufgeführt. Hierbei handelt es sich um die Immissionsorte entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der bereits genannten Baugebiete. Diese Werte verringern sich mit zunehmendem Abstand von der Rehbacher Straße bis auf eine Überschreitung der für WA zulässigen Orientierungswerte tags um ca. 2,3-2,4dB(A) entlang der nördlichen Baugrenzen. Für diese 5m tiefen Nordgärten ist im B-Plan bereits eine Heckenanpflanzung entlang der im Norden gelegenen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese resultiert aus dem durch die Planung vorgenommenen Eingriff, welcher durch entsprechende Pflanzung auszugleichen ist. Ausgenommen hiervon sind ggfs. notwendige Zuwegungen über den künftigen Geh-/Radweg an der Südseite der anbaufreien Rehbacher Straße. D.h., dass bereits eine mögliche Aufenthaltsfunktion im 1m tiefen Streifen im Nordgarten durch Anpflanzung wegfällt. Es verbleiben bis zur Baugrenze noch 4m Freifläche. Diese wird mit aller Wahrscheinlichkeit insbesondere im Sommer durch das innerhalb der Baugrenzen errichtete Gebäude verschattet. Der im Norden verbleibende Anteil der Freifläche ist im Verhältnis zur Südgartenfläche gering (1/4 zu 3/4). Die Südgärten haben ein Tiefe von 14m. Entsprechend Festsetzung des B-Planes können die Häuser nur von Süden erschlossen werden. Auch die Zuwegung zu den auf den Baugrundstücken notwendig nachzuweisenden Stellplätzen (Garagen) kann nur von Süden erfolgen, weil die Rehbacher Straße anbaufrei ist. Dennoch verbleibt im Süden des Grundstückes ein ca. 77% ausmachender Grundstücksteil , welcher nicht durch die Überschreitung der für WA zulässigen Orientierungswerte beeinträchtigt wird. Es wird davon ausgegangen, dass der im Norden der Baugrundstücke verbleibende Freiflächenanteil nicht weiter zum Aufenthalt, also im üblichen Sinne Aufenthalt im Freien auf der Terrasse / Balkon, genutzt wird. Üblicherweise wird der Südgarten als Außenwohnbereich genutzt.

- Ergebnis
Nach Prüfung aller abwägungsbeachtlichen Faktoren und insbesondere unter Berücksichtigung

des Grundsatzes, mit Grund und Boden im Außenbereich sparsam umzugehen, sind für das vorliegende Plangebiet weder Maßnahmen zum aktiven noch zum passiven Lärmschutz im B-Plan festzusetzen. Ebenso ist der Ausschluss hinsichtlich der Errichtung von Balkonen / Terrassen in den Außenwohnbereichen (Nordgärten der Baugebiete WA1-WA4) nicht erforderlich.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nur im Zuge des Weigandt- und Büttnerweges erschlossen. Je nach Umfang, in dem von den zulässigen baulichen Erweiterungen Gebrauch gemacht wird, ist ggfs. eine Erneuerung bzw. Verstärkung der Anschlussleitungen vorzusehen.

Zur Erschließung des Neubaugebietes bestehen Verknüpfungspunkte mit dem vorhandenen Leitungsnetz vorrangig an der Ecke Weigandtweg/Büttnerweg. Verbindungen zum westlichen Erweiterungsgebiet (rechtskräftiger B-Plan Nr. 132.1) können über den verlängerten Weigandtweg mit Anschluss an die Sammelstraße "Am Klucksgraben", über die öffentliche Grünfläche nebst Wegen nördlich des geplanten Kindergartens und über den geplanten Geh- und Radweg der verbreiterten Verkehrsfläche der Rehbacher Straße hergestellt werden.

Das Erschließungsnetz des Neubaugebietes ist so geplant, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden können. Die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist daher nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Vorplanung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes einschließlich Anbindung an das äußere Erschließungsnetz aus 12/1999 ist Grundlage der nachfolgenden Erschließungskonzeption:

Wasserversorgung

Die **Trinkwasser**versorgung des Neubaugebietes erfolgt ausgehend von der Leitung DN150 Ecke Weigandtweg/Büttnerweg.
Die äußere Anbindung and die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Herstellung der Trinkwasserleitung im B-Plangebiet Nr. 132.1 bis zur Rehbacher Straße. Hieran kann sich je nach Bautenfortschritt der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung, diese abschnittsweise anbinden. Innerhalb des Neubaugebietes soll eine Hauptversorgungsleitung DN150, im übrigen DN100 als Ringnetz aufgebaut werden. In welchem Umfang weitere Ringschlüsse mit dem westlichen Erweiterungsgebiet "Am Klucksgraben" und entlang der Rehbacher Straße in östlicher Richtung hergestellt werden müssen, bleibt der Entwurfsplanung für die Erschließungsanlagen und der weiteren Abstimmung mit der KWL überlassen. Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 132.1 wurde bereits ein Ringschluss im Verlauf der Sammelstraße "Am Klucksgraben" hergestellt. Grundsätzlich ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung in ausreichender Dimensionierung an der Rehbacher Straße erforderlich.

Nach erfolgter Trinkwassererschließung kann ein **Löschwasser**bedarf von 48m³/h über eine Löschzeitraum von 2h bereitgestellt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im **Trennverfahren** erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung kann und soll im Freigefälle erfolgen. Anbindepunkt ist der Kanal DN 300 GGG im Weigandtweg/Büttnerweg.
Bei der Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sollen die Grundstücksanschlüsse durch den Erschließungsträger bis mindestens 1m hinter die Grundstücksgrenze mit verlegt werden, um spätere Eingriffe in den Straßenober- und unterbau zu vermeiden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend im Baugebiet zurückgehalten und versickert werden.
Es sollen entsprechende Festsetzungen des B-Planes dazu dienen, den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.
Es ist vorgesehen, dass das im **öffentlichen Straßenraum** anfallende Niederschlagswasser über Rinnen mit Ökopflaster in Rohrrigolen unterhalb der Straße geleitet und versickert werden soll. Der Überlauf mündet in den Klucksgraben.
Das auf den **Baugrundstücke**n anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist objektbezogen durch Bodengutachten nachzuweisen. Sofern das Niederschlagswasser mit besonderen technischen Einrichtungen (Mulden, Rigolen, Sickerschächte) versickert werden soll, bedarf dieses der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Das Sammeln von Niederschlagswasser (z.B. in Zisternen) und dessen Verwendung zu Bewässerungszwecken ist regelungsfrei möglich. Soll Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Waschmaschine) verwendet werden, bedarf es einer Teilbefreiung vom Benutzungszwang gemäß Satzung der Stadt Leipzig für die öffentliche Wasserversorgung "Wasserversorgungssatzung (WVS)".

Energieversorgung Gas

Im Plangebiet befinden sich keine Fernwärmeversorgungsanlagen im Eigentum der Stadtwerke Leipzig. Ebenso befindet sich keine Gasversorgungsanlage der MITGAS bzw. Verbundnetz Gas AG im Plangebiet. In der Vorranggebietskarte der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als Gasvorranggebiet ausgewiesen.
Die Versorgung mit Erdgas ist gesichert und erfolgt über die bereits vorhandene und entsprechend dimensionierte Gasdruckregelanlage im Siedlungsteil A (rechtskräftiger B-Plan Nr. 132.1), der unmittelbar westlich des Plangebietes angrenzt.

Energieversorgung Strom

Die Stromversorgung des Plangebietes ist so konzipiert, dass sie über die in Siedlungsteil A des B-Planes Nr. 132.1 vorgesehene und dementsprechend zu dimensionierende 10/0,4kV-Transformatorenstation erfolgen soll. Unter der Voraussetzung, dass die für die Siedlungsteile A und B erforderliche Trafostation rechtzeitig hergestellt wird, ist die Errichtung einer im Plangebiet gelegenen Trafostation nicht erforderlich. Sollte diese Voraussetzung nicht erfüllt sein, so müsste im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen eine zusätzliche Trafostation errichtet werden.

Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet (bebauter Bereich der Thomas-Müntzer-Siedlung) befinden sich Telefonkabel-Linien der Dt. Telekom AG. Eine Verlegung oder Überbauung dieser Anlagen ist nicht vorgesehen. Für das Neubaugebiet sind Erweiterungen des vorhandenen Kabelnetzes notwendig, die eine längere Vorbereitungszeit erfordern.
Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist durch das geplante Baugebiet nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Die erforderlichen Behälter für das Sammeln von Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung sind auf den einzelnen Grundstücken aufzustellen. Die geplanten Grundstücke für Einzelhausbebauung sind für diesen Zweck ausreichend groß.

Nur Glas muss an einen zentralen öffentlichen Sammelplatz gebracht werden; im Siedlungsteil A (räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 132.1) ist ein Glascontainerstandort vorgesehen. Deshalb ist für das Plangebiet kein weiterer solcher Standort erforderlich.

6.5 Soziale Infrastruktur

Ein unmittelbar aus dem Plangebiet oder der Thomas-Müntzer-Siedlung resultierender Bedarf, der über das bestehende Angebot an Anlagen für soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke hinaus geht, ist derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht Gegenstand der Planung.
Lediglich im Bereich wohnungsnaher Spiel- und Erholungsflächen ist ein Bedarf nachweisbar, dem mit dem Planungskonzept entsprochen wird (s.u.).

Schulische Versorgung

Die schulische Versorgung erfolgt durch die 60. Schule (Grundschule) in der Seumestraße (Knauthain), die 14. Schule (Mittelschule) im Schloss Knauthain und im übrigen durch die bestehenden Gymnasien der Stadt Leipzig. Im Schulentwicklungsplan bis 2005 ist formuliert, dass der langfristige Bedarf für die 14. Schule stark von der tatsächlichen Wohnbautätigkeit in Knauthain abhängig ist. Entscheidungen über den Bau oder Betrieb von Schulen sind nicht Gegenstand des B-Planes. Die nachfolgend benannten aktuellen Überlegungen / Entscheidungen basieren auf der gegenwärtigen Situation. Bei entsprechender Siedlungsentwicklung und Nachfrage werden künftig auch die dafür erforderlichen Schulen betrieben bzw. errichtet werden.

Aktuelle Situation: Die Wohnbauentwicklung verläuft zögerlicher, als ursprünglich angenommen, deshalb wurde inzwischen entschieden, die 14. Schule außer Betrieb zu nehmen. Dieses hat für Mittelschüler längere Schulwege zur Folge und wirkt sich damit ungünstig auf das Plangebiet aus. Langfristig ist jedoch davon auszugehen, dass bei entsprechender Siedlungsentwicklung in diesem Raum aufgrund der daraus resultierenden Nachfrage auch die erforderlichen Bildungseinrichtungen wieder eröffnet oder neu errichtet werden (z.B. der nördlich der Rehbacher Straße und östlich der Angersiedlung gelegene Schulstandort gemäß Darstellung im FNP 1994). Auf Initiative der Bürger der Stadt Leipzig konnte hinsichtlich der 14. Schule ein Kompromiss mit dem Land Sachsen erzielt werden, nach dem derzeit die 56. Schule (Mittelschule in Großzschocher) zwar Aufnahmeschule ist, diese aber das Gebäude der 14. Schule weiterhin nutzt. Im Jahr 2003/2004 ist eine erneute Prüfung zur Unterbringung der Schüler erforderlich. Die 55. Schule in Kleinzschocher soll mittelfristig barrierefrei ausgebaut werden.

Kindergärten

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend ist im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 132.1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale Einrichtung-Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Der aus dem Plangebiet resultierende Bedarf kann durch diesen günstig gelegenen Standort abgedeckt werden. Deshalb ist die Ausweisung eines weiteren Kita-Standortes im Plangebiet entbehrlich. Bereits 1996 wurde zwischen der Stadt Leipzig und dem Projektsteuerer WEP des B-Plangebietes Nr. 132.1 (einschließlich Siedlungsteil G) einvernehmlich festgelegt, dass eine Kindereinrichtung mit 65 Plätzen ausreichend sei. Aus finanziellen Gründen sich aber ein Neubau einer Kita mit der zuvor genannten Anzahl an Plätzen erst dann rentabel machen würde, wenn mindestens 80% der erweiterten Siedlung bewohnt ist und eine entsprechende Kinderanzahl vorliegen werde. Nach überschlägiger Ermittlung durch WEP würde dieser Stand erst erreicht sein, wenn die Siedlungsteile A-F realisiert sind, dies sei als geeigneter Baubeginn zu sehen. Auch nach heutiger Prüfung des Bedarfes für den Neubau der Kita ist die Stadt Leipzig zum gleichen Ergebnis gekommen. Konkrete Zeitaussagen sind daher nicht möglich, weil der Baubeginn in Abhängigkeit des Bautenfortschrittes der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung zu sehen ist.
Außerdem wurde bereits im B-Plan Nr. 132 (beinhaltete flächenmäßig vorliegendes Plangebiet) die

Aussage über einen gemeinsamen Kita-Standort getroffen.

Im benachbarten Neubaugebiet (auch Gegend des B-Planes Nr. 132) wurde bereits auf den **aktuellen** Bedarf reagiert, in dem im bisher realisierten 1. BA der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung als Übergangslösung für einen Zeitraum von 12 Jahren die Kindereinrichtung "Holunderzwerge", Holunderweg 36/38, in einem Doppelhaus untergebracht worden ist.
Diese Einrichtung befindet sich von der geplanten Wohnbebauung in einem zumutbaren Abstand für Eltern und Kinder im Bereich beider Siedlungsgebiete.

Sportanlagen

Die nächstgelegenen Sporteinrichtungen befinden sich zum einen in der Schuleinrichtung für Sprach- und Hörgeschädigte im Berufsbildungswerk Knauthain (BBW) und zum anderen ist an der Albersdorfer Straße in Knautkleeberg ein Sportplatz vorhanden.

Kinderspielplatz/öffentliche Grünflächen

Der aus der möglichen Einwohnerentwicklung resultierende Bedarf an wohnungsnahen Freiflächen soll durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen abgedeckt werden.
Da freistehende Eigenheime errichtet werden, verfügen alle WE über eigene Hausgärten.

Der wesentliche Bedarf an wohnungsnahen Freiflächen ist dadurch abgedeckt, was auch die Spielmöglichkeiten für Kleinkinder umfasst. Deshalb resultiert aus der geplanten Bebauung vor allem Bedarf durch Kinder der Altersgruppe **3-9 Jahren**. Diesem Bedarf trägt die Planung durch die vorgesehene Herstellung eines öffentlichen **Kinderspielplatz** mit entsprechender Ausstattung Rechnung.
Als Standort ist eine Fläche am östlichen Gebietsrand vorgesehen. Diese knapp 1.200m² große Grünfläche soll bei Fortsetzung der Bebauung nach Osten zu einem zentralen Spielplatz und wohnungsnahen Freiraum für das gesamte nördliche Erweiterungsgebiet weiter entwickelt werden. Siehe Kapitel 3.4, Rahmenplan Rehbacher Straße.

Am westlichen Gebietsrand grenzt eine im B-Plan Nr. 132.1 festgesetzte **öffentliche Grünfläche** an. Um diese Grünfläche und die darin geplanten Wege für die Allgemeinheit und insbesondere für die Bewohner der Siedlungsteile nutzbar zu machen, wird dieser Grünzug bis an die Planstraße C verlängert. Die im B-Plan Nr. 132.1 vorgegebenen Wege werden ebenfalls bis zu den Planstraßen C und E verlängert. Dadurch entsteht ein der Naherholung dienendes und in Grünflächen eingebettetes Wegenetz über das auch der Klucksgraben durch den Pflegeweg erlebbar wird. Da die Grünfläche mit ihren Wegen vorrangig der Naherholung dient, erfolgt im B-Plan eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage".

Insgesamt beinhaltet der B-Plan ca. 1.600m² öffentliche Grünflächen, was einem Versorgungsgrad von rd. 20m²/WE bzw. 8m²/EW entspricht.

6.6 Grünordnung

Rechtliche Grundlagen

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde als fachliche Grundlage ein Grünordnungsplan (GOP)[5] erstellt. (Siehe Kapitel 3.2 Umweltbericht).
Ziel der Grünordnung ist die Entwicklung eines strukturreichen Siedlungsgebietes, dass sich hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Freiraumausstattung am Charakter der angrenzenden

[5]Büro PlanLand, Planungsgruppe Landschaftsentwicklung, Berlin 6/2000

Siedlungsbereiche der Thomas-Müntzer-Siedlung orientiert. Darüber hinaus müssen die grünordnerischen Maßnahmen nach Art und Umfang so beschaffen sein, dass den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen Rechnung getragen wird:

Allgemeine Grundsätze der Bauleitplanung

Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dieses gilt insbesondere für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, die Belange des Umweltschutzes, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Generell soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Absatz 1 BauGB).

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)

Wenn auf Grund der Aufstellung von B-Plänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, so ist gemäß § 8a BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dementsprechend sind gemäß § 1a Absatz 2 Nr. 1 und 2 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.
Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt gemäß § 1a Absatz 3 BauGB durch Festsetzungen nach § 9 Absatz 1a BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" oder durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB. Ein Ausgleich ist nur dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf Grund dieser Rechtslage sind folgende Schlussfolgerungen für die Eingriffskompensation im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes zu ziehen:

*Bei den **bebauten Grundstücken der Thomas-Müntzer-Siedlung** (Teilbereich I) liegen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor; weitere Eingriffe wären vor der planerischen Entscheidung im Rahmen des § 34 BauGB zulässig. Mit dem B-Plan soll eine über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehende Bodennutzung zugelassen werden. Die daraus resultierenden Eingriffe und deren Ausgleich sind in die Abwägung einzustellen.*

*Im Bereich der **landwirtschaftlichen Nutzflächen** liegen weder Eingriffe vor noch wären Eingriffe vor der planerischen Entscheidung zulässig. Deshalb ist im Bereich der Neubauflächen (Teilbereich II) und bei der **Verbreiterung der Rehbacher Straße** (Teilbereich III) die Vermeidung bzw. Minimierung und der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in direktem Vergleich von Situation und Planung in die Abwägung einzustellen.*

*Hierzu enthält der **GOP die im Folgenden benannte Konzeption:***

- Vermeidung von Eingriffen
Grundsätzlich sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Dies ist in bestehenden Rechtsvorschriften und durch Normen geregelt, wie z.B.:
– Erhaltung der dem Baumschutz unterliegenden Bäume,

- Sicherung der an den Baubereich angrenzenden Gehölze während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN18920 u. RAS-LG-4,
- Durchführung notwendiger Rodungen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, um Beeinträchtigungen der Fauna möglichst gering zu halten,
- Sicherung des Oberbodens nach DIN18915,
- Verwertung des Aushubs durch Verteilung auf den Baugrundstücken: Gemäß § 4 Absatz 1 und § 6 Absatz 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 02.09.1994 sind Abfälle (hier Bodenaushub), soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Absatz 2 KrW-/AbfG ist durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sicher zu stellen.

- Minimierungsmaßnahmen

Die durch die geplante Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen entstehenden Eingriffe sind unvermeidbar. Die geplante geringe bauliche Dichte trägt entscheidend zu einer Minimierung der Eingriffe bei.
Zur Vermeidung und zur Minimierung weitergehender Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind folgende Maßnahmen geplant, welche dementsprechend im B-Plan festgesetzt werden. Siehe Kapitel 7 Inhalte der Planung:
- Verwendung von wasserdurchlässiger Konstruktionen bei der Befestigung privater Freiflächen sowie der öffentlichen Parkplätze.
- Versickerung des gesamten im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes / Ausgleichsmaßnahmen:

Bäume und Sträucher sind mit ihrer raumbildenden Wirkung wesentliche Elemente des Landschaftsbildes. Auf den Naturhaushalt (z.B. Mikroklima, Lufthygiene) wirken die Baumpflanzungen positiv und mindern damit die mit der Bebauung einhergehenden Belastungen. Weiterhin werden neue Lebensräume geschaffen.

Nachfolgende Anpflanzungen sind vorgesehen:

Obstbaumallee Rehbacher Straße

Entlang der Südseite der Rehbacher Straße ist die Anpflanzung einer im Plangebiet aus 31 Bäumen bestehenden Allee geplant. Der Regelabstand beträgt ca. 9,5m.
Vorgesehen ist die Anpflanzung von nichtfruchtenden Birnbäumen.
Auf der Nordseite wird der lückige Baumbestand als außerhalb des räumlichen B-Plangeltungsbereich liegende Ersatzmaßnahme zum Ausgleich der mit dem Straßenausbau verbundenen und anderweitig nicht ausgeglichenen Eingriffe ergänzt. Der Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist ohne weiteres durchführbar, weil das Flurstück Nr. 400 (Rehbacher Straße) Eigentum der Stadt Leipzig ist. *Der Ausgleich ist zeitgleich mit dem Ausbau der Rehbacher Straße durchzuführen.*

Straßenraum- und Parkplatzbegrünung

Die Parkplätze (P) im Straßenraum werden durch Pflanzinseln untergliedert, so dass bei Senkrechtparkierung höchstens 4 P zusammengefasst sind. Die Pflanzinseln sollen jeweils mit einem Laubbaum bepflanzt werden und eine flächige Unterpflanzung mit Gehölzen erhalten.

Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Strukturierung der Grundstücksfreiflächen und einen durchgrünten Siedlungscharakter zu erreichen, sollen in allen Baugebieten pro 150m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden.
Die Größenordnung zielt darauf ab, dass im Neubaugebiet bei Grundstücksgrößen von 500-600m² mind. 3 Bäume angepflanzt werden.
Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht realisierbare Straßenraumbegrünung soll durch eine Mindestbepflanzung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen geregelt werden. Dabei wird weder ein bestimmter gleichmäßiger Regelabstand noch eine einheitliche Artzusammensetzung angestrebt.

Anpflanzung zweireihiger freiwachsender Hecken am Siedlungsrand

Am äußeren Siedlungsrand ist entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke vorgesehen. Die Hecken sollen sich ohne regelmäßigen

Schnitt frei entwickeln können und dadurch das Plangebiet in den Landschaftsraum einbinden. Diese bieten zugleich Windschutz und gewährleisten die angestrebte Siedlungsrandgestaltung.

Anpflanzung von Hecken entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Einfriedung der übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen als weiteres gestalterisches Element Hecken angepflanzt werden. Ihre Wuchshöhe soll auf 1,2m begrenzt werden, um den Straßenraum visuell nicht einzuengen.

Abschirmung störender Zufahrten und Stellplätze durch Hecken

Um Störungen des Siedlungsbildes zu vermeiden und nachbarschaftliche Störungen zu minimieren, sollen Grundstückszufahrten und Stellplätze zu den seitlichen Grundstücks-grenzen ebenfalls durch Hecken abgeschirmt werden; dieses gilt auch bei paarweiser Anordnung der Zufahrten bzw. Stellplätze.

Anstelle doppelter Hecken auf beiden Grundstücksseiten können sich Nachbarn auch auf eine gemeinsame Grenzhecke einigen.

Dach-, Fassaden- und Pergolenbegrünung

Zur Integration der baulichen Anlagen in Natur- und Landschaft sollen Fassaden, Flachdächer, Stellplätze und Pergolen begrünt werden. Diese Maßnahmen dienen sowohl der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds als auch dem Biotop- und Artenschutz und wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima aus.

Bindungen für Bepflanzungen

Für alle Anpflanzungen sollen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausschließlich einheimische standortgerechte Bäume verwendet werden.

Welche Arten dazu zählen, ist der Pflanzliste in Anlage 1 zu entnehmen.

7. Inhalte der Planung

Inhalt der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das Vorhaben entsprechend dem in Kapitel 4 beschriebenen Planerfordernis und den in Kapitel 5 benannten Zielen und Zwecken der Planung.

Die einzelnen Inhalte der Planung sind im Folgenden dargestellt und begründet
(Teil A: **Planzeichnung**,
Teil B: **I. Planungsrechtliche Festsetzungen, II. Örtliche Bauvorschriften**):

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Absatz 1 und 2 BauGB]

7.1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB]

Zeichnerische Festsetzungen

Reines Wohngebiet - WR
Allgemeines Wohngebiet - WA
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzung

I.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes. Ausnahmsweise können nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden [§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO].

Begründung

Aus der im FNP dargestellten allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen werden im B-Plan zwei nach der besonderen Art der baulichen Nutzung untergliederte Baugebiete WA und WR entwickelt.

Mit Ausnahme der im Nahbereich der Rehbacher Straße gelegenen Randzone wird der

überwiegende Teil des B-Plangebietes einschließlich der bebauten Teile der Thomas-Müntzer-Siedlung als **WR** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
Damit trägt die Planung der generellen Zielsetzung Rechnung, vorrangig ein Wohngebiet für eine freistehende Einzelhausbebauung zu entwickeln. Im Bestand entspricht diese Nutzungsart der real ausgeübten Nutzung. Im WR sind allgemein nur Wohngebäude zulässig und nachbarliche Störungen durch gewerbliche Nutzungsarten können nicht entstehen. Es werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.
Die an die Rehbacher Straße grenzende Randzone wird als **WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll ermöglicht werden, außer Wohngebäuden auch andere Nutzungsarten, wie Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe und soziale Wohnfolgeeinrichtungen zu integrieren. Die stärker durch Verkehrsimmissionen vorbelastete Randzone ist für diese Nutzungsarten verträglich. Mit Ausnahme der an die Rehbacher Straße grenzenden Vorgärten liegt die Immissionsbelastung im Rahmen der für WA zulässigen Orientierungswerte nach DIN18005.
Im WA werden sämtliche Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO, mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des B-Planes (wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
Insgesamt waren für der Festsetzung der unterschiedlichen Wohngebiete folgende Gründe maßgebend: Sicherung einer hohen Wohnqualität, Gestaltung und dauerhafte Erhaltung des angestrebten Ortsbildes. Die Festsetzungen dienen damit insbesondere den Anforderungen ar gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB]

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze geregelt. Siehe **I.2.1**.

Zeichnerische Festsetzungen

Grundflächenzahl (GRZ)
im bebauten Teilgebiet am Weigandtweg - GRZ 0,20
im Neubaugebiet und am Büttnerweg - GRZ 0,25
Zahl der Vollgeschosse (VG) im gesamten Geltungsbereich - I

Begründung
Grundflächenzahl
Im **bebauten Gebiet am Weigandtweg** beträgt die derzeitige GRZ bis zu 0,15. Zur möglichen Erweiterung der baulichen Anlagen wird die GRZ auf 0,20 angehoben, so dass inkl. Nebenanlagen unter Berücksichtigung der sich aus § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Überschreitungsmöglichkeiten, höchstens 30% der Grundstücksfläche baulich genutzt werden können. Bei der vorhandenen Grundstücksgröße von rd. 950m² können dementsprechend rd. 190m² durch Gebäude überbaut bzw. inkl. der erforderlichen Nebenanlagen max. 285m² Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die bestehenden Gebäude zu einem vollwertigen Zweifamilienhaus mit allen dafür erforderlichen Nebenanlagen erweitern zu können.
Im **gesamten Neubaugebiet und am Büttnerweg** wird die GRZ mit 0,25 festgesetzt.
Zusammen mit den anzurechnenden Nebenanlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO dürfen nicht mehr als 37,5% der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Mit diesem Maß der baulichen Nutzung soll es ermöglicht werden, auf der mit durchschnittlich 550m² Grundstücksgröße angestrebten Parzellierung ein Einfamilienhaus, ggfs. mit Einliegerwohnung, errichten zu können. Bei dieser Grundstücksgröße können bis ca. 135m² durch das Wohngebäude und inkl. aller Nebenanalgen rd. 200m² baulich genutzt werden. Eine Erhöhung der GRZ würde noch kleinere Grundstücksgrößen ermöglichen, was städtebaulich nicht angestrebt wird. Eine Reduzierung der GRZ würde den Zielen nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Schaffung eines preiswerten Baulandangebots entgegenstehen. Am Büttnerweg erfordert die Schaffung des Baurechts für 4 Doppelhaushälften die Festsetzung der GRZ mit 0,25. D.h., je

Teilparzelle stehen damit rund 120m² Grundfläche für das Gebäude bwz. 180m² inkl. aller Nebenanlagen zur Verfügung. Mit vorgenannten Grundflächenzahlen wird einerseits die notwendige Inanspruchnahme von Grundflächen durch Gebäude einschließlich der nach § 19 Absatz 4 BauNVO mitzurechnenden Nebenanlagen berücksichtigt. Zum anderen wird die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen auf das unvermeidbare Minimum begrenzt, so dass damit eine vergleichsweise maßvolle Bodennutzung gewährleistet ist.

Zahl der Vollgeschosse

Zur Einfügung in die nähere Umgebung wird im gesamten B-Plangebiet nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Beim Dachgeschoss soll es sich bewusst um kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Absatz 4 SächsBO handeln, um das Nutzungsmaß zu begrenzen und überdimensionierte Dachvolumina mit allen Randerscheinungen, wie überhöhte Drempel (Kniestöcke), umfangreiche Dachgauben und Zwerchgiebel, etc. zu vermeiden.

Die Begrenzung auf ein VG ist für die Errichtung von Ein -und Zweifamilienhäusern in Form freistehender Einzelgebäude ausreichend. Dieses gilt auch für andere bzw. gemischt genutzte Bauvorhaben im WA.

Insgesamt wird durch die Festsetzung bewirkt, dass sich das zukünftige Siedlungsbild in die Eigenart der durch die Thomas-Müntzer-Siedlung geprägten näheren Umgebung einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und berücksichtigt die Zielvorgabe einer geringen Dichte und begrenzt somit die Eingriffe in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Minimum.

7.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB]

Textliche Festsetzungen

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen:
Die Traufe darf bei Hauptanlagen höchstens 4,50m und bei Nebenanlagen höchstens 3,00m über der Bezugshöhe liegen. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern [§ 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO].

I.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen:
Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (OKFF) darf höchstens 0,40m über der Bezugshöhe liegen. Bei versetzten Ebenen können Ausnahmen zugelassen werden [§ 9 Absatz 2 i.V.m. Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB].

I.2.3 Bezugshöhe:
Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes [§ 18 Absatz 2 BauNVO].

Begründung

Höhe baulicher Anlagen/Bezugshöhe

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich maßlich am baulichen Bestand in der Thomas-Müntzer-Siedlung und gewährleistet eine maßstabsgerechte Einfügung der Neubebauung als auch der Anbauten in die Eigenart der näheren Umgebung. Ziel der Planung ist, eine aufgelockerte Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden im Plangebiet zu entwickeln. Sowohl die Errichtung von Gebäuden mit versetzten Ebenen als auch der Bau des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung ist mit der festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m möglich.

Diese Festsetzung ist sowohl für den bebauten Siedlungsbereich als auch für die im Plangebiet mit WA festgesetzten Flächen erforderlich, weil dort auch andere Gebäude als Wohngebäude zulässig sind. Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind nach § 18 Absatz 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung der Bezugshöhe berücksichtigt die geplante Anhebung der Verkehrsanlagen zwecks Verteilung des Aushubs auf den

Baugrundstücken.
Sie dient damit der Bestimmtheit der Festsetzung. Die für den Bauantrag /Bauanzeige erforderliche Bezugshöhe müssen vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen mit der baureifen Ausführungsplanung vorliegen.

Höhenlage baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Höhenlage (als Höchstgrenze) sollen zum einen städtebauliche Störungen durch hohe Sockelzonen mit hochliegenden Terrassen, d.h., eine ungünstige Proportionierung der Baukörper vermieden werden. Zum anderen soll damit eine versteckte Nutzung von Kellerräumen zu Wohnzwecken, welche das Maß der baulichen Nutzung beeinflusst, weitestgehend vermieden werden. Technische Gründe für eine Anhebung der Baukörper liegen durch die vorhandenen Grundwasserverhältnisse nicht vor. Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Gebäude mit versetzten Ebenen (split-level) errichtet werden sollen. Die zulässige Traufhöhe darf dabei nicht überschritten werden.
Die Festsetzung dient damit der Umsetzung der Ortsbildgestaltung und baulichen Dichte. Bestehende Gebäude, die dieser Festsetzung nicht entsprechen, unterliegen dem Bestandsschutz. Private Interessen werden somit zwar berührt, aber nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Das künftige Siedlungsbild wird auch in dieser Hinsicht positiv beeinflusst.

7.1.4 Bauweise [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB]

Zeichnerische Festsetzungen

Offene Bauweise (o)
im gesamten Neubaugebiet nur Einzelhäuser (E) zulässig
am Büttnerweg nur Doppelhäuser (D) zulässig
Abweichende Bauweise (a) nur Grundstücke am Weigandtweg

Textliche Festsetzung

I.3.1 Abweichende Bauweise:
Zulässig sind Doppelhäuser, die ab straßenseitiger Baugrenze in einer Tiefe von mind. 7,25m und höchstens 12m im Grenzanbau errichtet werden. Die übrigen Teile der baulichen Anlage müssen Abstandsflächen entsprechend der offenen Bauweise einhalten [§ 22 Absatz 4 BauNVO].

Begründung

Im gesamten **Neubaugebiet** sollen individuelle Bauwünsche auf erschlossenen Grundstücken realisiert werden können. Dieses ist nur bei offener Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern möglich.
Am **Büttnerweg** trägt die Beschränkung der offenen Bauweise auf Doppelhäuser dem Bestand, der städtebauliche Planung und den Interessen der Eigentümer gleichermaßen Rechnung.
Am **Weigandtweg** erfordert die städtebauliche Ordnung der erweiterten rückseitigen Anbaumöglichkeiten die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Absatz 4 BauNVO. In diesem Bereich wird die zulässige Bautiefe auf 21m erweitert, um eine zweite WE auf dem Grundstück errichten zu können (siehe 7.1.5). Da nicht davon auszugehen ist, dass alle Grundstückseigentümer von den Anbaumöglichkeiten Gebrauch machen, kann ein einseitiger Grenzanbau nicht in voller Tiefe zugelassen werden. Die Festsetzung ist deshalb erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Gärten zu vermeiden. Maßlich berücksichtigt die Festsetzung die in der Situation vorhandenen Extremwerte bei der Bautiefe:
minimal 7,25m = Erstbebauung ohne Erweiterung
maximal 12m = erweiterte Bebauung (Weigandtweg 66-68).
Somit entsteht im Bereich der Neubauflächen ein homogenes Siedlungsbild mit freistehenden Einzelhäusern.
Am Weigandtweg wird das straßenseitige Siedlungsbild nur unwesentlich verändert. Rückseitig können die Anbaumöglichkeiten zu einer erheblichen Veränderung des Siedlungsbildes führen.

Gegenseitige Störungen werden durch o.g. Festsetzungen minimiert, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dieser Nachteil wird als hinnehmbar gewertet, da die große Grundstückstiefe ausreichende Freiflächen bietet, die von baulichen Anlagen unbelastet und freigehalten werden.

7.1.5 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

Baugrenzen/überbaubare Grundstücksflächen

Begründung
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Festsetzung von Baulinien werden keine städtebaulichen Gründe gesehen. Auch straßenseitig soll es möglich sein, die Baukörper zu gliedern und dabei ganz oder teilweise hinter die Baugrenzen zurück zu treten.
Die Herstellung einer straßenseitig einheitlichen Bauflucht ist somit nicht Ziel des B-Planes. Baugrenzen können gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO nur in geringfügigem Umfang durch untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Absatz 7 SächsBO überschritten werden. Diese Bauteile bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Weitergehende Überschreitungsmöglichkeiten sieht der B-Plan nicht vor.
Bei Einzelhausbebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch sogenannte Bauteppiche mit einer Tiefe von 13-15m festgesetzt. Diese Bautiefe ermöglicht eine individuelle Bebauung der Grundstücke.
Bei der Doppelhausbauweise und der abweichenden Bauweise werden die überbaubaren Grundstücks-flächen paarweise festgesetzt, wodurch die Grundstücksgrenzen, an die anzubauen ist, definiert werden.
Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch von Nebenanlagen frei zu halten, werden diese allgemein auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Siehe 7.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten.
Die Festsetzungen dienen damit der Umsetzung der Ziele zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

7.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze (St) und Garagen (Ga) mit ihren Einfahrten [§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB]

Zeichnerische Festsetzungen

Flächen für St und Ga

Textliche Festsetzungen

I.4.1 **Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

I.4.2 **Abweichend von I.4.1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Gewächshäuser, die der Gartengestaltung dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgarten. Als Vorgarten gilt die Fläche, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze die geringste Tiefe aufweist.**

I.4.3 **Stellplätze bzw. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Garagen unzulässig [§ 12**

Absatz 6 BauNVO].

Begründung

Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch von Nebenanlagen frei zu halten, werden diese allgemein auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.
Weitere Möglichkeiten werden in Verbindung mit Garagen oder Carports geboten.
Darüber hinaus sind außerhalb der überbaubaren und der für Garagen festgesetzten Flächen nur genehmigungsfreie Gebäude und Gewächshäuser bis 15m³ umbauten Raumes sowie sonstige Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, zulässig, jedoch nicht im Vorgarten. Mit diesen Regelungen soll vor allem eine Verunstaltung der Vorgärten, aber auch eine übermäßige Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenflächen durch Nebenanlagen vermieden werden.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die rückseitigen Hausgärten und die Vorgärten bleiben von baulichen Anlagen frei gehalten und können auch nur unwesentlich durch untergeordnete Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
Die Festsetzungen dienen damit insbesondere der Umsetzung der Ziele zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, tragen aber auch dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung. Ebenso sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die geordnete Entwicklung der Nebenanlagen positiv beeinflusst.

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die nach der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO erforderlichen Stellplätze sind vollständig auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.
Um erhebliche Störungen des angestrebten Siedlungsbildes zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von St, Ga und genehmigungspflichtigen Nebenanlagen räumlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die für diese Anlagen festgesetzten Flächen begrenzt (vgl. §§ 12, 14 BauNVO).
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für St und Ga besonderen Flächenfestsetzungen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Damit soll vor allem eine Anordnung der St bzw. Ga in den Vorgärten und Gärten vermieden werden. Dieses bedeutet, dass auch die Zufahrt zu St und Ga innerhalb der Vorgartenzone nicht als St angerechnet werden kann.
Die Planung sieht vor, dass der bei Einfamilienhäusern notwendige Zweitstellplatz durch die Garagenzufahrt im Bereich der seitlichen Abstandsflächen nachgewiesen wird. Potenziell ermöglicht der B-Plan die Herstellung von St und Ga auf beiden Seiten des Gebäudes im Bereich der erforderlichen Abstandsflächen sowie auf den für St und Ga besonderen Flächenfestsetzungen. Sollten diese Möglichkeiten bei Nichtwohngebäuden unzureichend sein, muss auf die übrige überbaubare Grundstücksfläche zurückgegriffen werden.
Die für Ga festgesetzten Flächen schließen die Möglichkeit ein, hier auch offene Garagen (Carports), baulich integrierte Abstellräume und Stellplätze herzustellen.
Die Flächen für St lassen dagegen keine alternative Nutzung, z.B. durch offene oder geschlossene Garagen zu. St können aber durch eine genehmigungsfreie Pergola eingefasst werden.
Um Zufahrten und St zu Nachbargrenzen durch Hecken abschirmen zu können, müssen diese Anlagen einen Grenzabstand von mind. 0,5m einhalten. Siehe Kapitel 7.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken.
Die Festsetzungen dienen damit der Umsetzung der Ortsbildgestaltung und der störungsarmen Unterbringung der notwendigen Anlagen für den ruhenden Verkehr.

7.1.7 Öffentliche Verkehrsflächen [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]

Zeichnerische Festsetzungen

Straßenverkehrsfläche Verbreiterung Rehbacher Straße
Straßenbegrenzungslinie
inneres Erschießungsnetz: Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
V - verkehrsberuhigter Bereich
F - Fußgängerbereich/Fußweg
P - öffentliche Parkplätze

Textliche Festsetzung

I.5.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie der Rehbacher Straße sind Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig.

Begründung

Straßenverkehrsfläche (Rehbacher Straße), Straßenbegrenzungslinie

Der für den vorgesehenen Ausbau der Rehbacher Straße benötigte Grünstreifen wird als Straßenverkehrsfläche i.V. m. einem Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) entlang dieser Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Straße bleibt damit in diesem Abschnitt anbaufrei. Mit der Anbaufreiheit wird vorrangig das Ziel verfolgt, die Funktionsfähigkeit und ortsbildgestaltende Qualität der geplanten Nebenanlagen (kombinierter Geh- und Radweg, Grünstreifen mit neuer Obstbaumallee und Entwässerungsmulde) nicht durch ein Vielzahl von Grundstückszufahrten einzuschränken bzw. zu zergliedern. Nachrangig dient die Anbaufreiheit auch der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs.

Die Ausweisung der erforderlichen Verkehrsflächen für die innere Baugebietserschließung basiert 1:1 auf der im Gestaltungsplan dargestellten verkehrstechnischen Vorplanung. Ein wesentlich anderer Ausbau, z.B. nach dem Separationsprinzip mit getrennten Gehwegen, scheidet schon aufgrund der geringen Straßenbreiten aus.

Innere Erschließung: Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Alle der inneren Gebietserschließung dienenden Verkehrsflächen werden deshalb als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei werden die öffentlichen Parkplätze sowie die Fußwege gegenüber dem verkehrsberuhigten Bereich abgegrenzt. Die Festsetzungen sind erforderlich, um insbesondere das verkehrsberuhigte Erschließungskonzept einschließlich der öffentlichen Parkplatzflächen und Fußwege verbindlich festzuschreiben. Die Festsetzungen dienen damit der Umsetzung der notwendigen Baugebietserschließung.

Der vorgesehene Ausbau der Rehbacher Straße wird durch die inneren Erschließungsanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt. Die verkehrsberuhigende Gestaltung der Erschließungsanlagen sichert ein angenehmes Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität. Die mögliche Zahl der WE führt nur zu einer geringen Verkehrsbelastung. Das bestehende Straßennetz (Weigandtweg, Büttnerweg) wird nur unwesentlich belastet, da der Fahrzeugverkehr nahezu ausschließlich auf die Rehbacher Straße ausgerichtet ist. Siehe auch 6 Planungskonzept, 6.6 Verkehr.

7.1.8 Öffentliche Grünflächen [§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB]

Zeichnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz am östlichen Plangebietsrand
Parkanlage am westlichen Plangebietsrand

Begründung

Der durch die Entwicklung des Neubaugebietes entstehende Bedarf an wohnungsnahen Spiel- und Erholungsflächen wird durch die Festsetzung von ca. 1.600m² öffentlicher Grünflächen abgedeckt. Die Grünflächen werden hinsichtlich der Zweckbestimmung in Spielplatz und Parkanlage differenziert. Weitere Einzelheiten sind Kapitel 6.5 Kinderspielplatz/öffentliche Grünflächen zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen damit der Versorgung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung mit wohnungsnahen Freiflächen. Im Umfeld des Kinderspielplatzes können Lärmbelästigungen bei den benachbarten Baugrundstücken nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

7.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Absatz 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Absatz 1a BauGB]

Textliche Festsetzungen

I.6.1 Bodenversiegelung:
Öffentliche Parkplätze sowie private Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege, Hofflächen und Terrassen dürfen nur so befestigt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann.

I.6.2 Niederschlagswasserversickerung und -verwendung:
Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Begründung
Die Festsetzungen sind erforderlich, um über die Bebauung hinausgehende Versiegelungen zu vermeiden. Eingriffe in den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen werden dadurch auf das unvermeidbare Minimum reduziert.
Die Festsetzungen gelten im öffentlichen und privaten Bereich und stellen eine Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Absatz 1a BauGB dar. Weitere **Einzelheiten sind dem GOP unter Abschnitt 7.6.3** zu entnehmen.
Die Umwandlung einer Ackerfläche in Bauland führt durch Voll- und Teilversiegelung von Flächen zu unvermeidbaren Eingriffen in den Boden, die nur gemindert, aber nicht ausgeglichen werden können.
Eine weitergehende Minimierung der Eingriffe ist über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht möglich. Im Zuge der Bebauung gehen gemäß Bilanzierung des GOP ca. 17% der Freiflächen durch Vollversiegelung verloren. Weitere rd. 18% der Freiflächen werden teilversiegelt.
Durch die getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass das im B-Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird und auch künftig für die Grundwasseranreicherung zur Verfügung steht.
Nur durch eine Brauchwassernutzung, der eine Beregnung der Vegetationsflächen mit Trinkwasser gegenüber steht, können sich Veränderungen in der Wasserbilanz ergeben.
Die Festsetzungen dienen damit insbesondere der Umsetzung der Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

7.1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1a BauGB]

Zeichnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen einer zweireihigen freiwachsenden Hecke

Textliche Festsetzungen

I.7.1 Mindestbepflanzung:
Je 150m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum anzupflanzen, jedoch mindestens ein Baum pro Baugrundstück im Vorgarten anzupflanzen. Vorhandene Bäume und nach zeichnerischen Festsetzungen zu treffende Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

I.7.2 Baumstandorte:
Bei zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Bäumen sind notwendige Standortverschiebungen innerhalb dieser Baumreihe auf den jeweiligen Baugrundstücken bei

unverminderter Anzahl zulässig.

I.7.3 Baumscheiben (Pflanzinseln):
Innerhalb befestigter Flächen müssen Baumscheiben eine Mindestgröße von 6m² aufweisen. Die Baumscheiben sind flächig mit Gehölzen zu bepflanzen und durch geeignete Maßnahmen vor Befahrung zu schützen.

I.7.4 Hecken:
(1) Bei der Anpflanzung der zweireihigen freiwachsenden Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je 10lfm sind mindestens 12 Gehölze in differenzierter Artenzusammensetzung und Größe anzupflanzen.

(2) Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Pflanzfestsetzung ausgenommen.

(3) Grundstückszufahrten und Stellplätze sind durch Hecken entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen abzuschirmen.

I.7.5 Begrünung baulicher Anlagen:
Bauliche Anlagen sind zu begrünen. Mindestens Garagen, sonstige Nebengebäude mit Flachdach, Stellplätze und Pergolen müssen wahlweise eine extensive Dachbegrünung mit mind. 10cm Substratschicht oder eine Fassaden- bzw. Pergolenbegrünung mit mindestens einer Kletterpflanze je 2m² Grundfläche erhalten.

Begründung
Mindestbepflanzung, Baumstandorte
Im Ergebnis der Abwägung werden alle im GOP dargestellten Anpflanzungen als Festsetzungen in den B-Plan übernommen. Die Maßnahmen sind erforderlich, um einen ausreichenden Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Naturhaushalt, Arten und Biotope gemäß § 9 Absatz 1a BauGB zu erreichen.
Die Festsetzungen sind mit den privaten Belangen der künftigen Grundstückseigentümer auch vereinbar, da sie keinen Aufwand erfordern, der erheblich über das heute übliche Maß einer Bepflanzung bei Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern hinausgeht.
Auch die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen gehören zum Mindeststandard der Stadt Leipzig.
Von den zeichnerischen Festsetzungen wird nur bei denjenigen Maßnahmen Gebrauch gemacht, wo der Grünordnungsplanung standortkonkrete Gestaltungsabsichten zugrunde liegen. Bei der Anpflanzung von Bäumen gilt dieses für die Straßenraumbegrünung der Rehbacher Straße sowie im Bereich öffentlicher Parkplätze und Grünflächen.
Darüber hinaus wird die angestrebte Straßenraumbegrünung, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht realisierbar ist, durch entsprechende Festsetzungen über Baumanpflanzungen auf den Baugrundstücken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen verbindlich geregelt. Dieses erfolgt zum einen durch o.a. Textfestsetzung I.7.1 und ergänzend durch zeichnerische Festsetzungen bei Eckgrundstücken, Grundstücken mit Süderschließung und im Vorgarten der Grundstücke am Weigandtweg.
Die zulässige Erweiterung der baulichen Anlagen am Weigandtweg berührt in Teilbereichen den bestehenden Bewuchs. Dafür ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Darüber hinaus erfolgen mit der baulichen Erweiterung weitere Eingriffe in Natur und Landschaft die durch Anpflanzung eines straßenbegleitenden Baumes je Grundstück ausgeglichen werden sollen.
Die auf den Baugrundstücken zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Bäume stellen generell keine zusätzliche Forderung dar, die über die Mindestbepflanzung hinausgeht, sondern regeln lediglich die Verteilung dieser Bäume räumlich fest. Sowohl die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen als auch vorhandener Baumbestand werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

Bei einzelnen Grundstücken entfällt die gesamte Mindestbepflanzung auf die Anpflanzung straßenbegleitender Bäume. Eine darüber hinausgehende Anpflanzung von Bäumen bleibt den Grundstückseigentümern freigestellt.
Mit der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung straßenraumbegleitender Bäume wird auch kein bestimmter gleichmäßiger Regelabstand angestrebt. Um flexibel auf eine vom Gestaltungsplan abweichende Lage der Grundstückszufahrten reagieren zu können, wird unter o.g. Nr. I.7.2 festgesetzt, dass notwendige Standortverschiebungen in der festgesetzten Baumreihe entlang der Straßenseite innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes bei unverminderter Anzahl zulässig sind. Die straßenbegleitenden Anpflanzungen -Baumreihe- sollen gemäß zeichnerischer Festsetzung in einem Abstand von ca. 1,5m zur Grundstücksgrenze angepflanzt werden. Dieses wirft Probleme mit der geplanten Leitungsführung auf. Die Versorgungsunternehmen fordern bei der Anpflanzung von Bäumen regulär einen Mindestabstand zu Leitungen und Kanälen von 2,5m. Da diese Anlagen nahezu die gesamte Straßenbreite in Anspruch nehmen, müssten folglich bei den 5m tiefen Vorgärten die Bäume sehr dicht an der Bebauung stehen. Um dieses zu vermeiden, sollen die Bäume in o.a. Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze angepflanzt werden, was den Einbau eines wirksamen Durchwurzelungsschutzes voraussetzt.

Baumscheiben (Pflanzinseln)

Um den anzupflanzenden Bäumen ausreichende Entwicklungschancen zu bieten, wird die Mindestgröße von Baumscheiben bzw. Pflanzinseln mit 6m² festgelegt. Die Festsetzung Nr. I.7.3 betrifft sowohl die Pflanzinseln im Bereich öffentlicher Parkplätze als auch sonstige Anpflanzungen innerhalb befestigter Flächen. Bei den öffentlichen Senkrecht-Parkplätzen beträgt der zeichnerisch festgesetzte Baumabstand 9,5-12m. Es können somit Gruppen von 3-4 Parkplätzen mit je 2,5m Breite zwischen 2m breiten Pflanzinseln hergestellt werden. Zusätzlich sollen die Pflanzinseln eine flächige Unterpflanzung mit Gehölzen erhalten, um die Parkplätze damit gut einzugrünen und visuell zu gliedern. Zum Schutz dieser Anpflanzungen gegen Befahrung sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Hecken

Bezüglich der Gründe für die Anpflanzung von zweireihigen freiwachsenden Hecken wird auf Kapitel 6.6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds/Ausgleichsmaßnahmen verwiesen. Die Festsetzung I.7.4 (1) konkretisiert die zeichnerische Festsetzung entsprechend GOP dahingehend, dass je 10lfm mindestens 12 Gehölze in differenzierter Artenzusammensetzung und Größe anzupflanzen sind. Dieser Festsetzung liegt die Zielvorstellung des GOP zugrunde, eine höhenmäßig gestufte und durch verschiedene Arten gekennzeichnete dichte Anpflanzung zu erreichen.
Im Inneren des Baugebietes soll der Straßenraum neben den o.a. Baumanpflanzungen durch einreihige Hecken aus Laubgehölzen geprägt werden. Es wird ferner klar gestellt, dass notwendige Zufahrten und Zugänge von dieser Festsetzung ausgenommen sind. Insbesondere gestalterische Gesichtspunkte, wie z.B. die Trennung der seitlichen privaten Vorgärten zwecks städtebaulicher Gliederung des Siedlungsbildes mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum, überwogen in der Abwägung, Grundstückszufahrten und Stellplätze entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durch Hecken abzuschirmen. Um diese Anpflanzungen vornehmen zu können, wird die Einhaltung eines Abstandes von mind. 0,50m zu den seitlichen Grundstücken empfohlen.

Begrünung baulicher Anlagen

Über o.a. Festsetzungen hinaus wurde erwogen, auch eine generelle Fassadenbegrünung als Festsetzung aufzunehmen, um einen noch besseren Ausgleich der Eingriffe zu erreichen. Im Ergebnis der Abwägung beschränken sich die zwingenden Maßnahmen auf notwendige Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme vorhandener Freiflächen und die Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch Garagen und sonstige Nebenanlagen mit Flachdach oder als Pergola ausgebildet.
Da es freigestellt ist, Garagen oder Carports zu errichten bzw. Stellplätze mit Pergolen einzufassen, berücksichtigt die Festsetzung Nr. I.7.5 alternativ jeweils geeignete Begrünungsmaßnahmen, wie extensive Flachdachbegrünung, Fassaden-, Pergolenbegrünung.
Durch die in der Summe getroffenen Festsetzungen werden neue Biotope geschaffen; es werden mindestens 360 Allee- und Einzelbäume angepflanzt.
Durch freiwachsende Hecken mit intensiver Baum- und Strauchbepflanzung entstehen lineare Biotope mit Verbindungsfunktion. Dach-, Fassaden- und Pergolenbegrünung schaffen einen erweiterten Lebensraum auch für Kleinsäuger.

Durch die Gestaltung des Siedlungsrandes mit freiwachsenden Hecken wird das Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden.
Die Begrünung der Straßenräume mit Bäumen, Sträuchern und Hecken schafft ein angenehmes Wohnumfeld, womit den Bedürfnissen sowohl der umgebenden Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.
Die Festsetzungen dienen damit insbesondere der Umsetzung der Eingriffskompensation. Der Eingriff wird zu ca. 96% im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 132.2 ausgeglichen.

7.1.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen [9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

Erhaltung von Bäumen: 1 Silberweide am Weigandtweg 66

Begründung
Die Ackerflächen des Neubaugebietes weisen keinen Baum-, Strauch- oder Heckenbestand auf. Der im bebauten Bereich vorhandene kartierte Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig und ist damit ausreichend geschützt.
Eine zusätzliche Festsetzung im B-Plan zur Erhaltung dieses Baumbestandes ist deshalb entbehrlich und wäre nur dann gerechtfertigt, wenn zusätzliche städtebauliche Gründe für die dauerhafte Erhaltung der Standorte und Artenzusammensetzung vorliegen oder einzelne Exemplare eine besondere Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild haben.
Es müssen deshalb über die Kriterien der Baumschutzsatzung (Stammumfang, Kronendurchmesser) hinausgehende städtebauliche Kriterien vorliegen, die diese Festsetzung rechtfertigen würden; letzteres trifft nur für die Silberweide auf dem Grundstück Weigandtweg 66 zu. Dieser Baum [6], der den Straßenraum in besonderer Weise prägt, wird zur Erhaltung festgesetzt.
Für alle übrigen kartierten Bäume liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die eine über den Baumschutz hinausgehende Festsetzung zur Erhaltung rechtfertigen würde.
Die Silberweide erhält zusätzlichen Schutzstatus und kann nur durch Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes und nach den Regelungen der Baumschutzsatzung beseitigt werden. Darüber hinaus ist eine Ersatzpflanzung am jetzigen Standort vorzunehmen. Siehe Kapitel 7.1.12 Bindungen für Bepflanzungen. Die Festsetzung dient damit insbesondere der Ortsbildgestaltung.

7.1.12 Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB]

Textliche Festsetzungen

I.8 **Pflanzenverwendung (Arten und Qualitäten): Für die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laub- und Obstgehölze mit folgenden Baumschulqualitäten und Mindestgrößen zulässig:**

Alleebäume innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
Hochstamm aus extra weitem Stand, mit geradem durchgehenden Leittrieb, einheitlichem Kronenaufbau und einheitlichem Kronenansatz bei mind. 2,5m. 4 x v, e.w., m.B. bzw. D.B., STU 20/25cm.

Sonstige zeichnerisch festgesetzte Baumanpflanzungen
Hochstamm 4 x v., D.B., STU 18-20cm.

---

[6] Siehe Baumkataster (Baum Nr. 5) des Büros für Landschaftsplanung & Stadtökologie Sabine Schlenkermann, Eilenburg 1998

Textlich festgesetzte Baumanpflanzungen
Hochstamm, Stammbusch 3 x v., D.B., STU 16-18cm.

Anpflanzung zweireihiger freiwachsender Hecken
Stammbüsche und Heister unterschiedlicher Qualität und Größe, Mindesthöhe 125cm, Sträucher 2 x v., Höhe 80-100cm.

Anpflanzung Hecken
2 x v., Höhe 60-100cm.

Begründung
Pflanzenverwendung und Erhaltung auf Dauer
Die Verwendung standortgerechter überwiegend heimischer Obst- und Laubgehölze bietet der Fauna verbesserte Nahrungs- und Brutplätze und ist deshalb zur Eingriffskompensation erforderlich.
Die Festsetzung hochwertiger Alleebäume im Straßenraum entspricht dem in der Stadt Leipzig üblichen Standard.
Bei den übrigen Festsetzungen für Anpflanzungen im privaten Bauland erfolgt eine qualitative Abstufung nach dem städtebaulichen Grad der Bedeutung.
Den zeichnerisch zur Straßenraumbegrünung festgesetzten Bäumen wird die höchste Bedeutung beigemessen; es werden aber niedrigere Anforderungen gestellt als im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.
Um das mit den grünordnerischen Festsetzungen angestrebte Ergebnis auf Dauer zu sichern, sind alle zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken zu schützen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen, weil nur dadurch umweltnützliche Anpflanzungen auf Dauer gesichert werden. Diese dienen insbesondere dem Biotop- und Artenschutz sowie der positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Individuelle Gestaltungswünsche der Grundstückseigentümer werden nicht eingeschränkt, da über vorstehende Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen unbeschränkt möglich sind. Es bestehen keine Bindungen hinsichtlich Art, Größe und Standort zusätzlicher Anpflanzungen. Hinsichtlich der erforderlichen Grenzabstände ist das Sächsische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
In der Summe dienen die Festsetzungen den Erfordernissen der Grünordnung und der Eingriffskompensation.

7.2 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 83 Absatz 1 SächsBO]

Die vorgesehene individuelle Bebauung, insbesondere der ca. 500-600m² großen Grundstücke im Neubaugebiet und der ca. 1.000m² großen Grundstücke in der Altsiedlung, birgt die Gefahr, dass Gebäude mit unterschiedlichsten Gestaltungsmitteln entstehen und keinen gestalterischen Zusammenhang als Siedlungsteil erkennen lassen. Deshalb wird ein bestimmtes Maß an Gestaltungsvorschriften für erforderlich gehalten. Diese beschränken sich auf die wesentlichen Gestaltungselemente.
Ihnen liegt die Zielsetzung zugrunde, hinsichtlich Kubatur, Materialwahl und Farbgebung sowie der Lageanordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken, eine einheitliche Gebietscharakteristik zu erlangen, welche der Orientierung und Identifizierung der zukünftigen Bewohner mit der Siedlung dient. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass dieses auch im Interesse der künftigen Bewohner und Grundstückseigentümer liegt.
Die Inhalte der Vorschriften orientieren sich allgemein an der in der Umgebung typischen vorhandenen Bauweise, insbesondere an den Gestaltungsmerkmalen der Thomas-Müntzer-Siedlung. Die Angleichung der Materialien und Farbgebung an die Thomas-Müntzer-Siedlung zielt keineswegs auf eine historisierende Gestaltung ab. Im Gegenteil, sollte ablesbar sein, dass es sich um einen Siedlungsteil des 21. Jhd. handelt; dennoch sollte der Gesamtzusammenhang mit der Thomas-Müntzer-Siedlung und auch der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung erkennbar sein.

7.2.1 Außenwände

Textliche Festsetzungen

II.1.1 Zulässig sind ausschließlich:
a) unstrukturierter, mineralischer Reibeputz mit feiner Körnung und einer Farbgebung in hellen Pastelltönen,

b) unglasierte Mauerziegel bzw. Klinker ohne maschinelle Narbung in rotbunt bis gelbocker,

c) farbig lasierte bzw. seidenmatt lackierte Holzkonstruktionen und Holzverbretterungen.

II.1.2 Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

Begründung
Hinsichtlich der Außenwandgestaltung soll es sich im wesentlichen um Putzbauten mit hell abgetönter Farbgebung handeln. Grundsätzlich hängt die Farbenwirkung wesentlich ab von Kontrast und vom Licht. Da das Plangebiet in einer Landschaft mit viel Grün entsteht, wäre der Kontrast durch Licht, insbesondere bei weißen Fassaden oder stark leuchtenden bzw. glänzenden Oberflächenmaterial und Farben, intensiv. Dieser entstehende Kontrast ist nicht Ziel der Gestaltung des Siedlungsbildes. Zum anderen entstehen mit der Zeit durch Wind und Wetter in unseren Regionen sehr schnell starke Verschmutzungen an der Fassade. Das würde bedeuten, dass dem ursprünglichen Anliegen - dem Erhalt und der Wirkung einer mit weißen oder stark leuchtenden-glänzenden Farben gestalteten Fassade- nicht mehr entspricht und der Gestaltungscharakter dadurch stark verändert wäre. Insbesondere deshalb ist die Farbgebung der Fassade im Plangebiet in hellen Pastelltönen, welche mit einem entsprechenden Grauwert von vornherein abgestuft ist, festgesetzt. Desweiteren hat diese Festsetzung der Farbgebung den Vorteil, dass sich der Unterhaltsaufwand für den Hauseigentümer im Gegensatz zur weißen bzw. stark leuchtenden Farbgebung deutlich reduziert.
Das Gleiche gilt für stark auffällig wirkende Putzstrukturen und hochglänzende Oberflächen, diese werden nicht zugelassen. Zu den stark auffälligen Putzstrukturen zählen hier nicht die Faschen um Fenster und Türen, Tore oder Betonung der Dachuntersichten, des Sockelbereiches durch einen gleichmäßigen und umlaufenden Fries. Sondern für unzulässig wird hier lediglich eine Putzstruktur in grober Körnung in entsprechend grober Putzverarbeitung sowie Putztechnik und stark räumlich wirkenden Gestaltungselementen (z.B. auf die Fassade aufgebrachte Ornamente, etc.) auf der Fassade erklärt. Die zuletzt genannten Fassadengestaltungsmöglichkeiten sind deshalb im Plangebiet ausgeschlossen, weil diese dann vom beabsichtigten ruhigen Siedlungsbild des einzelnen Gebäudes in der Gesamtheit abweichen. Darüber hinaus entsteht nicht die mit dem B-Plan beabsichtigte Einfügung in das Gestaltungsbild der Altsiedlung bzw. das beabsichtigte Zusammenwachsen der Siedlungen durch das äußere Erscheinungsbild in der Summe der einzelnen Gebäude, dieses ist durch solche Elemente ausgeschlossen. Die Häuser der Thomas-Müntzer-Siedlung sind insbesondere durch relativ feinkörnige Putzbauten in hell abgetönter Farbgebung geprägt.
Desweiteren können Mauerziegel bzw. Klinker in natürlicher Farbgebung von rotbunt bis gelbocker verwendet werden. Die Farbgebung rotbunt bis gelbocker ist deshalb festgesetzt worden, um eine harmonische Verbindung zu den hell abgetönten Putzfassaden zu erhalten. Die Gestaltung der einzelnen Gebäude zielt in der Summe auf ein in sich ruhiges und harmonisches, im Einklang mit der Landschaft entstehendes Siedlungsbild ab. Deshalb werden Steine mit künstlicher Oberflächenbehandlung, wie Glasur oder maschineller Narbung, nicht zugelassen.
Mit farbig lasierten oder lackierten Holzkonstruktionen bzw. Holzverbretterungen können farbige Akzente gesetzt werden. Eine bestimmte Farbwahl wird nicht vorgegeben.
Die Neubauten und Anbauten fügen sich hinsichtlich der Außenwandgestaltung in das bestehende Ortsbild ein.
Den Bauwilligen verbleibt ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum bei der Baukörpergliederung, der Proportionierung der Fassaden und bei der Akzentuierung einzelner

Details.
Die Festsetzungen dienen damit insbesondere der Umsetzung der Ziele zur Ortsbildgestaltung und der geordneten Weiterentwicklung bestehender Ortsteile von städtebaulicher Bedeutung.

7.2.2 Dächer

Textliche Festsetzungen

II.2.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit
a) 35-45° Dachneigung bei Einzelhäusern,

b) 38-42° Dachneigung bei Doppelhäusern.

II.2.2 Bei Anbauten an bestehende Doppelhäuser können Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden, jedoch höchstens bis zur Dachneigung des Bauteils, an das angebaut werden soll. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Erker oder Dachgauben sowie Nebenanlagen und Garagen.

Begründung
Die Altsiedlung (Thomas-Müntzer-Siedlung) besteht ausschließlich aus Gebäuden mit Satteldächern. Die ursprünglich sehr schmalen Häuser (ca. 7,25m) weisen Dachneigungen >45° auf. Da es sich bei dem Neubaugebiet um eine nahtlose Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung handelt, sollen hier ebenfalls nur Satteldächer zugelassen werden.
Zeltdächer oder andere vom Satteldach abweichende fremde Dachformen sind deshalb nicht zulässig, weil ein Wechsel der Dachformen sowohl im Neubaugebiet als auch in der Altsiedlung ein in der Summe einzelner Gebäude unruhiges Gestaltungsbild darstellen - dieses ist nicht Ziel des B-Planes.
Da heute üblicherweise breitere Gebäude errichtet werden und auch zulässig sind, wird die zulässige Dachneigung gegenüber der bestehenden Situation reduziert, um die Firsthöhe zu begrenzen. Die zulässigen Dachneigungen ermöglichen einen problemlosen Dachausbau und bieten bei freistehenden Einzelhäusern eine größere Bandbreite als bei Doppelhäusern.
Um bei den Anbauten im Bestand eine ggfs. verunstaltende Wirkung dieser Festsetzung zu vermeiden, können Ausnahmen zugelassen werden.
Um den Gestaltungsspielraum nicht über das erforderliche Maß einzuschränken, sollen sich die Dachvorschriften nicht auf untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen erstrecken, so dass diese sowohl andere Dachformen und Dachneigungen als auch ein Flachdach erhalten können.
Die Dachlandschaft der Neubauten und Anbauten fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Den Bauwilligen verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachneigung und bei untergeordneten Bauteilen.
Der Ausbau der Dachräume wird durch die Festsetzungen nicht verhindert oder eingeschränkt.
Die Festsetzungen dienen damit im wesentlichen zur Umsetzung der Ziele der Ortsbildgestaltung und der geordneten Weiterentwicklung bestehender Ortsteile von städtebaulicher Bedeutung.

7.2.3 Dachdeckung

Textliche Festsetzung

II.3.1 Bei Satteldächern der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel und Betondachsteine in rotbunt bis rotbraun sowie begrünte Dächer zulässig. Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Lichtenergiedächer.

Begründung
Hinsichtlich der Dachdeckung soll ebenfalls durch die räumliche Weiterentwicklung und zum Schutz der Thomas-Müntzer-Siedlung eine entsprechende Angleichung erreicht werden.

Leuchtend rote Betondachsteine oder glasierte Dachziegel mit greller Farbgebung sowie Natur- und Kunstschiefer würden sich nicht in die Umgebung einfügen. Diese sind deshalb ausgeschlossen, weil bereits durch die vielfältigen Fassadengestaltungsmöglichkeiten und insbesondere die zulässigen Materialkontraste ein zunächst unruhiges und uneinheitliches Straßenbild in der Summe der einzelnen Gebäude entsteht, welches durch Festsetzung einer harmonischen Farbskala der Bedachung des Hauses wieder zu einem einheitlichen und geordneten Siedlungsbild zusammengeführt wird - dies ist Ziel des B-Planes.
Bei Satteldächern der Hauptgebäude werden deshalb nur naturrote Dachziegel bzw. rotbunte bis rotbraune Betondachsteine sowie begrünte Dächer zugelassen. Durch oben genannte Festsetzungen wird in keiner Weise das energiesparende Bauen eingeschränkt, da Lichtenergiedächer vom Ausschluss hochglänzender Oberflächen ausgenommen sind.
Von diesen Festsetzungen werden Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen oder Erker, die eine zulässige andere Dachform und Dachneigung aufweisen, ausgenommen und können z.B. eine Blecheindeckung oder auch ein Gründach erhalten, bei dem eine bituminöse oder vergleichbare Abdichtung nicht störend in Erscheinung tritt.
Die Dachdeckung der Neubauten und Anbauten fügt sich somit in das bestehende Ortsbild ein. Da gebräuchliche Materialien zulässig sind, werden private Belange von den Festsetzungen nicht berührt. Die Festsetzungen dienen damit insbesondere der Umsetzung der Ziele der Ortsbildgestaltung und der geordneten Weiterentwicklung bestehender Ortsteile - das harmonische Einfügen der neuen Gebäude in den Bestand - von städtebaulicher Bedeutung.

7.2.4 Einfriedungen

Textliche Festsetzung

II.4.1 Straßenseitige Einfriedungen und Hecken dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die zeichnerisch festgesetzten zweireihigen freiwachsenden Hecken.

Begründung
Einfriedungen sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal im Straßenbild. Typisch für den Siedlungscharakter sind straßenseitige Zäune und Hecken von 0,80m-1,20m Höhe.
Gestalterische Gründe erfordern eine Höhenbegrenzung. Diese gilt deshalb für alle straßenseitigen Zäune und Hecken mit Ausnahme der zweireihigen freiwachsenden Hecken.
Es können Zäune aller Art bis zu 1,20m Höhe errichtet werden.
Die zwingend festgesetzten Hecken (siehe Kapitel 7.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen) sind durch regelmäßige Pflege auf eine Höhe von max. 1,20m zu begrenzen.
Die Festsetzung dient damit im wesentlichen der Umsetzung der Ziele zur Ortsbildgestaltung und berücksichtigt in besonderen Maße die Belange des Verkehrs und der Sicherheit im Straßenraum. Auch trägt die Begrenzung der Höhe den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung, in dem keine übermäßige Verschattung der Baugrundstücke bzw. des öffentliche Straßenraumes entsteht.

8. Durchführung

8.1 Bodenordnung und Parzellierung

Der B-Plan ist auf der Grundlage einer digitalen Grundkarte der Stadt Leipzig erstellt worden.

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzungsstruktur	Neubaugebiet m²	Altbaugebiet m²	Geltungsbereich Fläche m²	Geltungsbereich Anteil %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.891	0	16.891	25,4
Reines Wohngebiet (WR)	26.771	11.473	38.244	57,5
Summe Baugebiete	43.662	11.473	55.135	82,9
Verbreiterung Rehbacher Straße	2.052	0	2.052	3,1
verkehrsberuhigter Bereich (V)	6.426	55	6.481	9,7
öffentliche Parkplätze (P)	1.105	0	1.105	1,7
Gehwege	126	0	126	0,2
Summe öffentliche Verkehrsflächen	9.709	55	9.709	14,7
Spielplatz	1.192	0	1.192	1,8
Parkanlage	437	0	437	0,6
Summe Öffentlichen Grünflächen	1.629	0	1.629	2,4
Geltungsbereich	55.000	11.528	66.528	100,0

Zur Durchführung des B-Planes ist Grunderwerb von privaten Eigentümern nicht erforderlich.
Die Freilegung der Erschließungsflächen und die Bildung der Baugrundstücke erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch Teilung und Zusammenlegung auf der Grundlage des § 19 BauGB.

Die notwendige **Bodenordnung** zur Aufteilung der Baulandflächen im Neubaugebiet kann zwischen der Stadt Leipzig und der LESGmbH z.B. durch eine private (**nicht gesetzliche**) Baulandumlegung zügig vorgenommen werden.
Dabei ist die Erweiterungsfläche für die Rehbacher Straße, die nicht der Baugrundstückserschließung dient (siehe 7. Inhalte der Planung), vorab aus den städtischen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes auszugliedern.

Die restliche Aufteilung erfolgt im Verhältnis der Flächen (Bodenordnung):

Flächenzuordnung	Stadt Leipzig	LESGmbH	Gesamt
Bestehende Eigentumsverhältnisse	25.860m²	29.195m²	55.055m²
Erweiterungsfläche Rehbacher Straße	-2.052m²	0	-2.052m²
Bruttobaulandflächen	23.808m²	29.195m²	53.003m²
Innere Verkehrserschließung	3.464m²	4.248m²	7.712m²
Öffentliche Grünflächen	732m²	897m²	1.629m²
Nettobaulandflächen (Baugrundstücke)	19.612m²	24.050m²	43.662m²
Summe	23.808m²	29.195m²	53.003m²

Die anteiligen Verkehrs -und Grünflächen der LESGmbH gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt Leipzig über.
Vorbehaltlich des genauen Vermessungsergebnisses verbleiben ca. 24.050m² Baufläche bei der LESGmbH und 19.612m² bei der Stadt Leipzig.

Die zukünftige Parzellierung der Baugrundstücke soll auf der Grundlage des vorhandenen Parzellierungsplanes zum B-Plan geschehen.

8.2 Kosten der Erschließung

Gegenstand der Kostenschätzung sind die Kosten der öffentlichen Baugebietserschließung.

Die Kosten für den Ausbau der Rehbacher Straße sind darin nicht enthalten, da es sich um keine beitragsfähige Erschließungsanlage handelt und die Kosten des Straßenausbaus als spätere von der Realisierung des B-Planes Nr. 132.2 getrennte Maßnahme ermittelt werden muss.

Die nachfolgende Aufstellung umfasst die derzeit bekannten und notwendigen im Plangebiet herzustellenden Erschließungsanlagen und Grünflächen.
Es handelt sich um Bruttopreise in **EURO** (€) inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer (16%) mit Kostenstand erstes Halbjahr 2000.

Kostenaufstellung

Straßen- und Wegebau

Kosten der inneren Erschließung inkl. Anschlüssen an die Rehbacher Straße, ohne deren Verbreiterung (2.052m² anbaufrei).

Straßenbau	überwiegend Betonpflaster	6.481m²	558.000 €
Öffentl. Parkplätze	Beton-Rasenfugenpflaster	665m²	61.000 €
Gehwege	Betonpflaster	126m²	10.000 €
Straßenbeleuchtung		1.150lfm	87.000 €
Verkehrsgrünflächen	inkl. 28 Bäumen+ Sträuchern	440m²	43.000 €
		7.712m²	**759.000 €**

Trinkwasserversorgung

Kosten der Erdarbeiten, Verlegearbeiten, Knotenpunkte, Wasserhaltung, Netzanschlüsse, Armaturen und Freigabe der Leitungen.

1.100m	GGG100	137.000 €
150m	GGG150	23.000 €
		160.000 €

Schmutzwasserentsorgung

Kosten für Erdarbeiten, Verbau, Wasserhaltung, Verlegearbeiten, Schächte, Hausanschlüsse bis Grundstücksgrenze und Leitungsfreigabe.

250m	DN200	42.000 €
870m	DN250	171.000 €
82 Stck.	Hausanschlüsse	67.000 €
1pauschal	Wasserhaltung	20.000 €
		300.000 €

Regenwasserableitung im Straßenraum

Kosten für Erdarbeiten, Sickerrohrverlegung, Ummantelung mit Filterkies und -vlies, Kontrollschächte und Freigabe

ca. 1.100m	Rohrrigole	**148.000 €**

Sonstige Versorgungsträger

Kosten für Erdarbeiten, Verlegung, Muffen und Anschlüsse ans Netz ohne Hausanschlüsse.

Gasversorgung	ca. 1.150lfm	110.000 €
Stromversorgung	ca. 1.150lfm	94.000 €
Telekom	ca. 1.150lfm	8.000 €
		212.000 €

Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz	1.192m²	47.000 €
Kinderspielausstattung		57.000 €
Parkanlage	437m²	17.000 €
		121.000 €

Gesamtinvestitionskosten brutto inkl. BNK + MWST	**1.700.000 €**

Die Grundstücke werden erschlossen zum Kauf angeboten.

Aussagen zu den von der Stadt Leipzig zu tragenden Folgekosten für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen können derzeit nicht ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass bei fachgerechter erstmaliger Herstellung der Anlagen in den nächsten Jahren keine Folgekosten anfallen werden.
Die Folgekosten für die Pflege und Bewirtschaftung der öffentlichen Grünanlagen (ohne Verkehrsgrün) wird derzeit mit 26.000 EURO/Jahr beziffert.

Die Kosten für die einmalige Herstellung der Erschließungsanlage sowie des zu leistenden Ausgleichs erfolgt durch den Erschließungsträger.
Damit entstehen der Stadt Leipzig keine Kosten für die erstmalige Erschließung des Plangebietes

8.3 Durchführung der Erschließung

Die Stadt Leipzig beabsichtigt mit der LESGmbH als Erschließungsträger einen Städtebaulichen Vertrag gemäß §§ 11, 124 BauGB abzuschließen. Dieser Vertrag soll die Herstellung sämtlicher Erschließungs- und Grünanlagen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes sowie die Durchführung der im öffentlichen Bereich liegenden Ausgleichsmaßnahmen durch die LESGmbH regeln.
Die übrigen Ausgleichsmaßnahmen sind grundstücksbezogen den künftigen Eigentümern vertraglich zu zuordnen.

Vor Satzungsbeschluss sind mit der Stadt Leipzig und dem Erschließungsträger die entsprechenden Verträge abzuschließen.

Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen soll nach Rechtskraft des B-Planes begonnen

werden. Ggfs. kann die Herstellung der Erschließungsanlagen schon vorzeitig bei Vorliegen der materiellen und formellen Planreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB bzw. spätestens nach Rechtskraft des B-Planes erfolgen.

Die zeitliche Koordination der Erschließungsmaßnahmen mit dem Ausbau der Rehbacher Straße ist derzeit noch ungeklärt. Es wird angestrebt, dass mindestens der kombinierte Geh-/Radweg parallel zur Rehbacher Straße, in dem Leitungen zu verlegen sind, gleichzeitig mit der Baugebietserschließung fertiggestellt wird.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen übergibt der Erschließungsträger diese kostenfrei an die Stadt Leipzig und die entsprechenden Ver -und Entsorgungsträger.

Grundlage für die spätere Übernahme der hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen bildet der mit allen Beteiligten abgestimmte und vorhandene Zuständigkeitsplan Fachliegenschaften.

Leipzig, den 26.09.02

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anlage 1 Pflanzliste
Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und der Gestaltung des Landschaftsbildes sollen einheimische und standortgerechte Arten bei der Pflanzauswahl berücksichtigt werden. Die nachfolgende Pflanzliste nennt die vorwiegend zu verwendeten Arten, ist aber nicht abschließend und erhält im B-Plan Nr. 132.2 nicht den Charakter einer planungsrechtlichen Festsetzung.

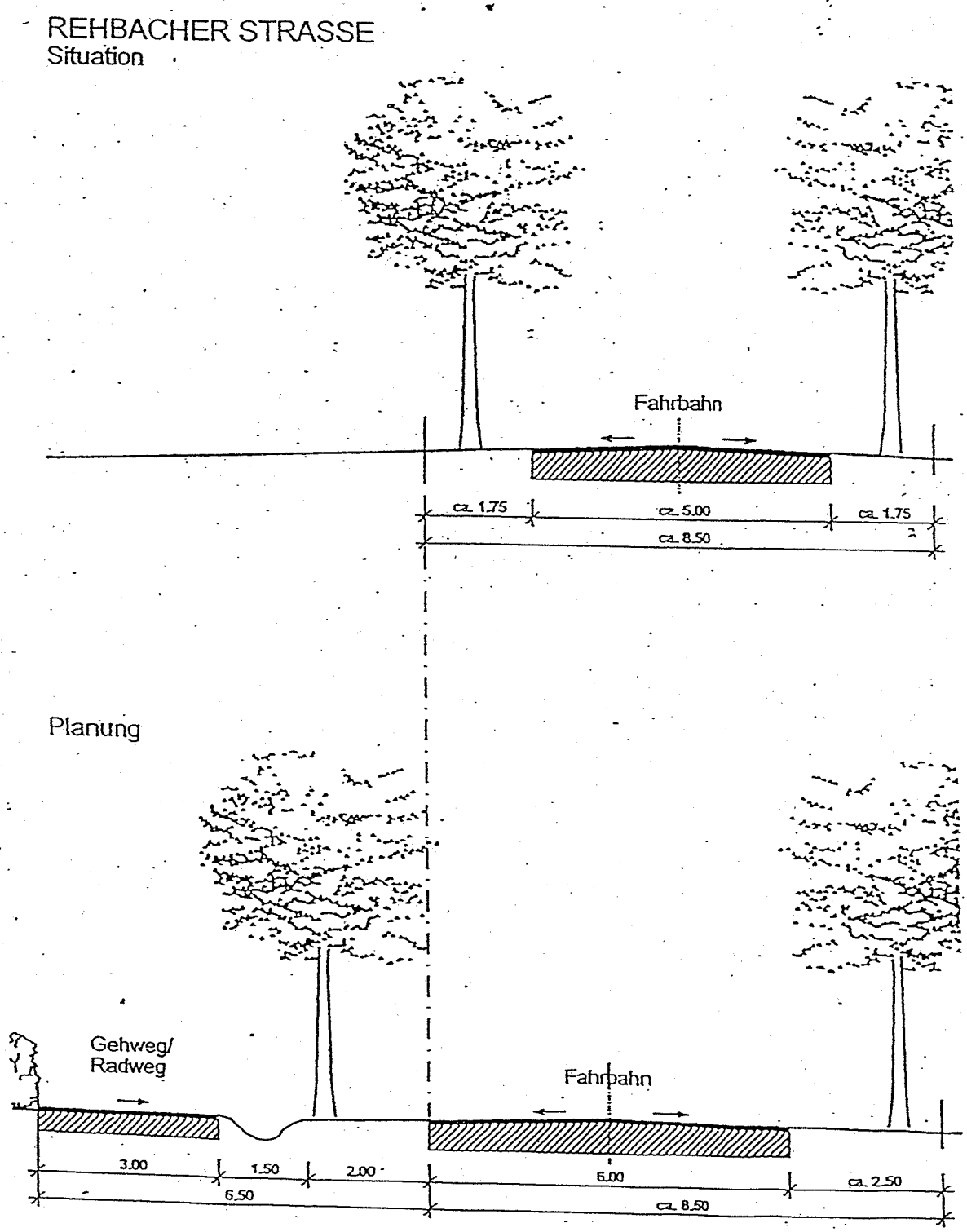
Klein- und mittelkronige Bäume für die straßenbegleitende Bepflanzung
Chinesische Birne *Pyrus calleryana "Chanticleer"*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Feldahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Kupfer-Felsenbirne *Amelanchier lamarckii*
Rotdorn *Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"*
Sandbirke *Betula pendula*
Vogelkirsche *Prunus avium*

Großkronige Arten
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Feldulme *Ulmus minor*
Flatterulme *Ulmus laevis*
Gemeine Esche *Fraxinus exelsior*
Rotbuche *Fagus sylvatica*
Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
Spitzahorn *Acer platanoides*
Stieleiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*

Klein- und mittelkronige Arten
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Feldahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Sandbirke *Betula pendula*
Gemeine Traubenkirsche *Prunus padus*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Wildapfel *Malus sylvestris*
Wildbirne *Pyrus communis*

Sträucher
Brombeere *Rubus fruticosus*
Eingriffliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
Flieder *Syringa vulgaris*
Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Haselnuss *Corylus avellana*
Himbeere *Rubus idaeus*
Hundsrose *Rosa canina*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Purgier Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Schlehe *Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Stachelbeere *Ribes uva-crispa*
Wasserschneeball *Viburnum opulus*

Hecken
Buche *Fagus sylvatica*
Feldahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Schlehe *Prunus spinosa*
Johannisbeere in Arten und Sorten *Ribes spec.*
Flieder *Syringa vulgaris*
Weißdorn *Crataegus monogyna*

Kletterpflanzen
Gemeine Waldrebe *Clematis vitalba*
Gemeiner Efeu *Hedera helix*
Echtes Geißblatt *Lonicera caprifolium*
Wilder Wein *Parthenicissus quinquefolia*
Dreilappige Zaunrebe *Partehnocissus tripartita.*

Anlage 2 Straßenquerschnitt Rehbacher Straße (Bestand und Planung)