



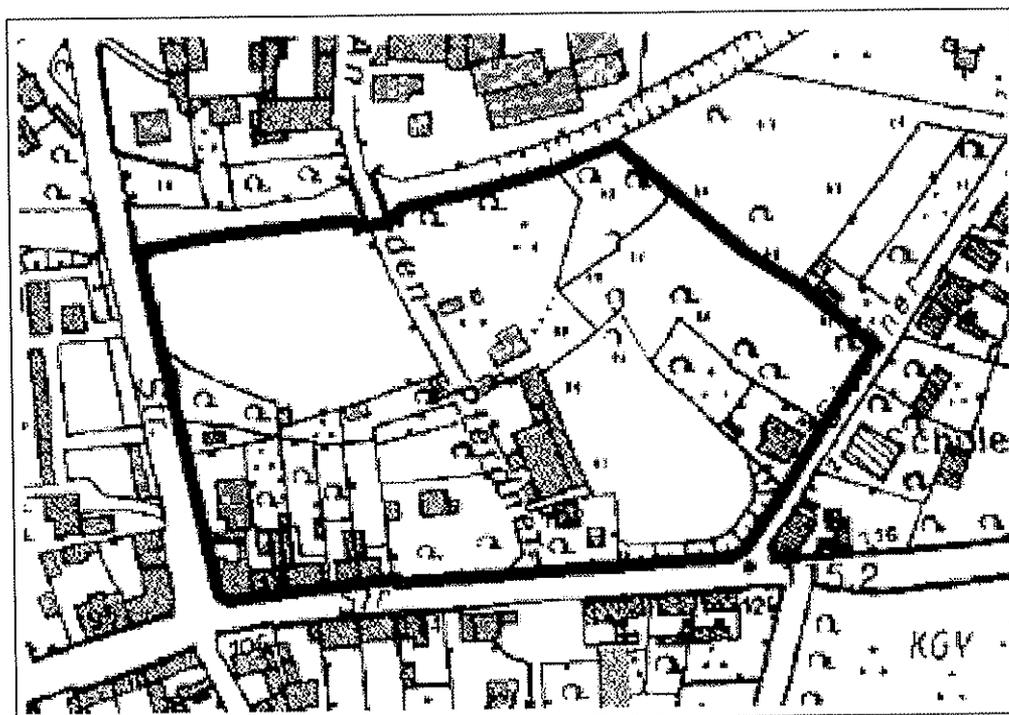
Stadt Leipzig

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 189.2
"Tauchaer Straße Nord - Teil 2"

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Thekla

Übersichtskarte:



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Verfasser:

Stadtplanungsamt

A	Einleitung	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren	4
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
5.	Beschreibung des Plangebietes	4
5.1	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
5.2	Verkehr	6
5.3	Technische Infrastruktur	6
5.4	Soziale Infrastruktureinrichtungen	7
6.	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	7
6.2	Flächennutzungsplan	8
6.3	Landschaftsplan	8
6.4	Bebauungspläne	8
6.5	Zulässigkeit von Vorhaben	9
6.6	Sonstige Planungen	9
6.6.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	9
6.6.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Fachkonzept Wohnen	10
6.6.3	Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	10
6.6.4	Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	10
7.	Umweltbelange	11
7.1	Fachliche Grundlagen	12
7.1.1	Überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes	12
7.1.2	Örtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes	12
7.2	Ermittlung und Bewertung	12
7.2.1	Schutzgebiete	12
7.2.2	Schutzobjekte	15
7.2.3	Baum- und Gehölzbestand	16
7.2.4	Boden	17
7.2.5	Altlasten	17
7.2.6	Klima	18
7.2.7	Immissionen	18
7.3	Prognose	18
7.4	Zusammenfassung	19
8.	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	20
9.	Städtebauliches Konzept	20
9.1	Gliederung des Plangebietes	20
9.2	Bebauungskonzept	21
9.3	Erschließungskonzept	21
C	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	22
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	22
11.	Festsetzungen	22
11.1	Baugrenzen, Baulinien	22
11.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
11.3	Verkehrsflächen	23
11.4	Grünflächen	23
11.5	Sonstige Planzeichen	24
	Grenze des Geltungsbereiches	

12.	Nachrichtliche Übernahmen	24
12.1	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	24
12.2	Kulturdenkmale	24
13.	Vermerke Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)	25
14.	Darstellung der Plangrundlage	25
15.	Hinweise	25
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	27
16.	Flächenbilanz	27
17.	Realisierung der Planung und Kosten	27

A EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nordost, im Ortsteil Thekla, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 189. Das Plangebiet umfasst mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „An den Pferdnerkabeln“ und dem städtischen Flurstück 383/7 der Gemarkung Thekla ausschließlich private Grundstücke und hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Es wird im Norden durch das Fließgewässer "Parthe", im Osten durch die Cleudner Straße, im Süden durch die Tauchaer Straße und im Westen durch die Göteborger Straße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) 189.1 „Tauchaer Straße Nord“ begrenzt.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Am 20.01.1999 hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 189 "Thekla-Plösen" gefasst (Beschluss Nr. 1447/99). Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasst die alten Ortslagen Neutzsch, Plösen und Cleuden, nördlich der Tauchaer Straße. Der B-Plan wurde jedoch für das Gesamtgebiet nicht zur Rechtskraft gebracht. Gründe dafür waren u.a. das fehlende Planerfordernis zur Sicherung des Gewerbebetriebes "Uniplast" im Ergebnis der Insolvenz und das zum Zeitpunkt der Planung fehlende Hochwasserschutzkonzept der Stadt Leipzig.

Am 17.05.2006 wurde durch die Ratsversammlung der Beschluss zur Aufstellung (Beschluss-Nr. RBIV-608/06) des B-Planes Nr. 189.1 "Tauchaer Straße Nord" mit einer geänderten inhaltlichen Zielstellung hinsichtlich der möglichen Nutzung brachgefallener Gewerbeflächen und zum Ausschluss von Nutzungskonflikten beschlossen. Die Ratsversammlung hat am 15.10.2008 diesen B-Plan als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung der Satzung am 13.12..2008 im Amtsblatt Nr. 23/08 der Stadt Leipzig ist der B-Plan Nr. 189.1 in Kraft getreten.

Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes (B-Plan 189.2) ist aus den nachfolgend genannten Gründen zwingend erforderlich:

Das Plangebiet nördlich der Tauchaer Straße, zwischen Göteborger Straße, An den Pferdner Kabeln und der Cleudner Straße ist durch eine nichthomogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der Tauchaer Straße, auf den bis in das "Landschaftsschutzgebiet Parthenaue" reichenden Grundstücken vorgeprägt. Insbesondere die unterschiedliche Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken direkt an der Straße, von der Straße zurückgesetzt oder mitten auf dem Grundstück und der Wechsel von bebauten und größeren brachgefallenen Grundstücken lassen eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung, vor allem am Rand des Überganges des Innenbereiches zum Außenbereich und zur geschützten Landschaft hin, befürchten.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bauleitplanes ist die Antragstellung zur Errichtung eines Discounters im hinteren Teil eines Grundstückes, unmittelbar neben einem brachliegenden Grundstück mit einer seit Jahrzehnten ungenutzten Gewerbehalle, mit 92 Stellplätzen für PKW direkt an der Tauchaer Straße.

Dabei besteht die Gefahr der sukzessiven Ausbreitung baulicher Anlagen in den hinteren Bereichen der gleichfalls sehr tiefen und großen Nachbargrundstücke und ein fortschreitender Verlust der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Tauchaer Straße. Das Vorhaben ist ge-

eignet, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Flächen, die überbaut werden sollen eine negative Vorbildwirkung und damit bodenrechtliche Spannungen für die Nutzung von Nachbargrundstücken, deren Flächen nahtlos in den Außenbereich übergehen, hervorzurufen. Diese Entwicklung ist auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr steuerbar. In Folge dessen besteht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Planerfordernis hinsichtlich der Bestimmung der Ausdehnung und der Anordnung von Gebäuden auf den nach § 34 BauGB nutzbaren Baugrundstücken.

3. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes sollen ausgehend von den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, dem vorhandenen Gebäudebestand, der örtlichen Verkehrs- und Erschließungssituation sowie der unmittelbaren Nachbarschaft der Baugrundstücke zu Schutzobjekten/ Schutzgebieten folgende Planziele erreicht werden:

- Sicherung einer straßenbegleitenden Bebauung und Nutzung der vorhandenen Baugrundstücke (Bestandsanpassung) durch Festsetzung eines „Baufensters“; Schließung von 2 Baulücken;
- Klarstellung bzw. ordnende Steuerung der Anordnung und des Zuschnittes der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke;
- eindeutige Abgrenzung der Baugrundstücke von den Grün-/Gartenflächen;
- keine Ausweisung neuer Baugebiete oder Baugrundstücke, die nicht bereits in dem Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB bebaut sind oder baulich nutzbar wären.

In Folge der genannten Ziele der Planung kann der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan i.S. des § 30 (3) BauGB aufgestellt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann im Übrigen nach wie vor entweder nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) und ist daher in dem jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Die Einhaltung anderer öffentlich rechtlicher Vorschriften (bspw. zum Überschwemmungsschutz, Landschaftsschutz oder Denkmalschutz) bleibt davon unberührt.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss, Ratsversammlung vom bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 22 am 29.11.2008	20.11.2008
Beschluss der Veränderungssperre, Ratsversammlung vom bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16 am 29.08.2009	17.06.2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 (2) BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 21 am 07.11.2009	17.11. – 16.12.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	13.11.2009

Dieses Verfahren wird als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die gemäß § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind (Näheres hierzu siehe auch Kapitel 7):

- Der **Zulässigkeitsmaßstab** für Bauvorhaben wird durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben**, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeits-

prüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleichwohl wurden die für die Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevanten Belange hinsichtlich möglicher Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter ermittelt und bewertet (s. Kapitel 7).

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

Da die Planung nicht innerhalb der Zurückstellungsfrist eines Baugesuches gemäß § 15 BauGB zum Abschluss gebracht werden konnte und daher zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung unmöglich gemacht würde, hat die Ratsversammlung am 17.06.2009 zur Sicherung der Planung eine **Veränderungssperre** gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses (s. Kapitel 10) gefasst (Bekanntmachung AB Nr. 16 v. 29.08.2009).

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*

* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7

5.1 Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Der Ortsteil Thekla wird geprägt durch seine drei, unmittelbar am Fließgewässer Parthe liegenden, alten Ortslagen Neutzsch, Plösen und Cleuden, Kleinsiedlungen mit Einfamilienhäusern aus den 20-er und 30-er Jahren sowie eine Großsiedlung mit mehrgeschossigen Plattenbauten aus den 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts und eine bandförmige unterschiedlich strukturierte Bebauung entlang der Tauchaer Straße. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude beidseitig der Tauchaer Straße sind überwiegend saniert. Nicht sanierungsfähige Gebäude wurden abgebrochen oder sind derzeit ungenutzt. Einzelne Grundstücke liegen brach. Die vorwiegend wohngenutzten Bereiche des Ortsteiles befinden sich in den Kleinsiedlungen und der Großsiedlung sowie in den Neubauten zwischen Neutzscher- und Tauchaer Straße. Hier befinden sich auch die für den Ortsteil wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Stadtteilzentrum).

Die Tauchaer Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße quert den Ortsteil von Ost nach West. Entsprechend ihrer Funktion und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist entlang der Tauchaer Straße von einer hohen Vorbelastung durch Lärmimmissionen sowie durch Luftschadstoffe auszugehen.

Aufgrund der unmittelbaren Lage zum Landschaftsraum der Partheaue und dem Bereich des Naturbades "Bagger" bietet der Ortsteil hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Naturerfahrung.

Das Plangebiet selbst, das sich nördlich der Tauchaer Straße, zwischen Göteborger Straße und Cleudner Straße befindet, wird geprägt durch eine unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur. An der westlichen Grenze des Plangebietes gibt es Ansätze einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Blockrandbebauung durch die Gebäude Göteborger Straße 2 und Tauchaer Straße 99 – 105. Im Anschluss daran befindet sich ein villenartig bebautes Grundstück und ein Grundstück mit einer Gewerbebrache. Der Bestandsschutz für die Gewerbehalle ist auf Grund der bereits 1990 aufgegebenen Nutzung erloschen. Die Bebauung der von der Tauchaer Straße nach Norden zum Fließgewässer abzweigenden Anliegerstraßen (An den Pferdnerkabeln, Cleudner Straße) wird von freistehenden älteren Gebäuden und vereinzelt Neubauten von Einfamilienhäusern sowie dem Übergang der randstädtischen Bebauungsstruktur zur Garten- und Erholungsnutzung geprägt.

5.2 Verkehr

Der Ortsteil Thekla ist über die Tauchaer Straße und die Theklaer Straße direkt an das Zentrum von Leipzig angebunden. Kraftfahrzeuge aus dem Zentrum Leipzigs erreichen über diese wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße periphere Ortsteile Leipzigs sowie die Stadt Taucha. Entlang der Tauchaer Straße und der Göteborger Straße befinden sich Haltestellen mehrerer Buslinien des ÖPNV. An der westlichen Grenze des Ortsteils besteht zudem durch Endhaltestellen von Bus und Straßenbahn die Möglichkeit des Überganges/Anschlusses an das Straßenbahnnetz der LVB.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich lediglich die als Anliegerstraße eingestufte Straße „An den Pferdnerkabeln“, die jedoch für den Durchgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen gesperrt ist. Das Erreichen der beidseitig dieser Straße liegenden Baugrundstücke im Rettungsfall ist nur stark eingeschränkt möglich, da die Sackgasse auf Grund einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann. Auch können Fahrzeuge des Eigenbetriebes Stadtreinigung der Stadt Leipzig nicht in die Sackgasse einfahren. Die Behälter mit dem privaten Hausmüll werden daher durch die Grundstückseigentümer an der Tauchaer Straße zur Entsorgung bereitgestellt.

Das Plangebiet wird zudem über die Cleudner Straße im Osten sowie über die o.g. Straßen Tauchaer Straße (Hauptverkehrsstraße) im Süden und Göteborger Straße (Haupterschließungsstraße) im Westen erschlossen.

5.3 Technische Infrastruktur

Energie- und Gasversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom ist mit dem vorhandenen Netz der Versorgungsbetriebe realisierbar.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke ist gesichert, da sie unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und diese mit Ausnahme der Straße an den Pferdnerkabeln mit Fahrzeugen der Stadtreinigung (s. Kapitel 5.2) befahrbar sind.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Zuge des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes erschlossen und versorgbar. Im Falle einer möglichen Grundstücksgliederung ist es ggf. erforderlich, eine sogenannte Kleinerschließungs-

vereinbarung zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzuschließen. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser kann durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH über das öffentliche Trinkwassernetz mit einem Mindestdruck von 1,5 bar und einer Leistung von 36 m³/h über einen Zeitraum von mehr als 2 Stunden sichergestellt werden.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Baugrundstücke des Plangebietes sind schmutz- und regenwasserseitig im Trennsystem über die vorhandenen Leitungen im Zuge des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes erschlossen und ausschließlich über diese Leitungen zu entsorgen. Eine dezentrale Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen ist in dem Gebiet nicht statthaft. Im Falle einer möglichen Grundstücksgliederung ist es ggf. erforderlich, eine sogenannte Kleinerschließungsvereinbarung zwischen den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWL) und dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzuschließen.

Die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken ist aufgrund zum Teil anstehender Auelehme nur nach standortrechtlicher Prüfung der Eignung des jeweiligen Grundstückes möglich. Dennoch sollte es aus umweltrelevanten Gründen vorrangiges Ziel sein, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu verbrauchen, zurückzuhalten oder zur Verdunstung zu bringen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Leitungsnetz kann, wenn notwendig, nur gedrosselt erfolgen und bedarf der vertraglichen Vereinbarung mit den KWL.

5.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil Thekla vorhanden. Insbesondere die vorhandene Kindertagesstätte und die vorhandenen Schulen sind noch aufnahmefähig. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung sind im Ortsteilzentrum zwischen Theklaer Straße/Lidicestraße/Tauchaer Straße/Neutzscher Straße vorhanden. Auf dem Eckgrundstück Breunsdorffstraße/Tauchaer Straße ist die Errichtung eines Wohnheimes für mehrfach behinderte Menschen durch die Stadt Leipzig geplant.

Sämtliche weiteren sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum vorhanden und mit dem ÖPNV (mehrere Bus- und Bahnlinien) problemlos zu erreichen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen*

* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7

6.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen und Regionalplan (RP) Westsachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 weist Flächen beidseitig des Fließgewässers "Parthe" als Schutzgebiete und gemeldete Gebiete des kohärenten Netzes NATURA 2000 im Freistaat Sachsen aus. Entsprechend dem LEP Sachsen 2003 und dem RP Sachsen 2008 ist die effektive Nutzung vorhandener Baugebiete der Neuausweisung von Bauflächen vorzuziehen. Die Planung, die lediglich die Anordnung und Tiefe von Gebäuden auf vorhandenen Baugrundstücken zum Inhalt hat, entspricht diesen Zielstellungen des LEP und des RP. Die Maßgaben, die sich mit Hinblick auf den Natur- und Hochwasserschutz ergeben, sind Grundlagen dieses Bauleitplanes. Auch werden im Überschwemmungsgebiet der Parthe i.S. des Kapitels 4.3 des LEP keine neuen Grundstücke für eine Be- und Überbauung ausgewiesen. Die bloße Sicherung der auf Grundlage nach § 34 BauGB bebauten bzw.

bebaubaren Grundstücke innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Parthe im Rahmen dieses Bauleitplanes widerspricht nicht den Zielstellungen der übergeordneten Planungen.

Mit dem Bebauungsplan wird den Belangen des Landschaftsschutzes sowie des Arten- und Biotopschutzes gemäß Kapitel 4.1 und 4.2 des LEP angemessen entsprochen (s. Kapitel 7).

6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Grundlage der Planung ist der seit dem 15.04.1995 wirksame und in Fortschreibung (Stand: Entwurf 10/2009) befindliche FNP der Stadt Leipzig, der die bebauten Flächen des Plangebietes als "Wohnbauflächen" darstellt. Die übrigen Flächen sind im FNP als Fläche für Landwirtschaft (Wiese, Weide, Äcker) mit Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) und innerhalb eines Überschwemmungsgebietes dargestellt. Der Bauleitplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Anordnung der Bebauung auf bereits bebauten bzw. nach derzeitigem Planungsrecht bebaubaren Flächen innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche. Auch steht die Festsetzung der übrigen Flächen des Plangebietes als private Grünflächen der Darstellung des FNP als Flächen für Landwirtschaft hinsichtlich des Stadtentwicklungszieles zum Ausschluss der baulichen Nutzung dieser Flächen nicht entgegen. Die Festsetzung stellt lediglich eine an der Bestandsnutzung der Grundstücke orientierte Präzisierung dieser Flächen dar.

6.3 Landschaftsplan (LAP)

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet von Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden und seit dem 15.12.1999 wirksam. Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Entsprechend dem wirksamen LAP und dem Entwurf der Fortschreibung des LAP ist das Plangebiet in private Bauflächen und größere zusammenhängende private Grünflächen unterteilt. Letztere verlaufen südlich an die Parthe angrenzend. Teile dieser Grünfläche sind Bestandteil eines Gebietes mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung und des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Parthe. Diese Flächen sind Bestandteil des Leitbildes LB1 „Naturnahe Flussauenlandschaften“ und liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und Erholungsraum der Parthe.

Die Bauleitplanung steht den Entwicklungs- und Sicherungsziele des Landschaftsplanes nicht entgegen (s. Kapitel 7).

6.4 Bebauungspläne

Westlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des am 13.12.2008 in Kraft getretenen B-Planes 189.1 „Tauchaer Straße Nord“ an. Die Göteborger Straße trennt beide Plangebiete. Wesentliche Planinhalte des B-Planes Nr. 189 sind die Neustrukturierung des Baugebietes, die Bebauung größerer brachgefallener Baugrundstücke und eine klare Trennung der baulich nutzbaren und baulich nicht nutzbaren Flächen der bis an das Fließgewässer Parthe reichenden Grundstücke. Mit der Aufstellung des B-Planes 189.2 werden hinsichtlich der klaren Trennung der baulich nutzbaren Flächen von den übrigen als Grün-/Garten und zur Erholung nutzbaren Grundstücksflächen nahezu gleiche Ziele verfolgt. Die Aufstellung des B-Planes ist daher die organische Fortschreibung eines grundlegenden Planzieles.

6.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben i.S. des § 29 BauGB sind derzeit planungsrechtlich in Abhängigkeit von ihrer Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB, im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig. Mit Ausnahme der festgesetzten Tiefe und Anordnung von Gebäuden auf den Baugrundstücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ändert der B-Plan nichts an den übrigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 oder § 35 BauGB, die in dem dazu erforderlichen Baugenehmigungsverfahren bzw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen sind (bspw. Anforderungen aus der Lage im Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Denkmalschutz; Lärmschutz; Baumschutz etc.).

6.6 Sonstige Planungen

6.6.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Mit der vom Stadtrat am 18. März 2009 (RB IV-1544/09) beschlossenen Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes (STEP) „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Mit dem STEP „Zentren“ werden folgende für diesen B-Plan relevanten Ziele verfolgt:

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung sowie
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit durch einen verbindlichen Orientierungsrahmen.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches von Thekla, jedoch in seinem Kerneinzugsbereich (Entfernung 400 m Luftlinie). Die Versorgungslage erstreckt sich entlang der Tauchaer Straße zwischen der Neutzscher Straße, Theklaer Straße und Lidice Straße.

Der STEP „Zentren“ weist den zentralen Versorgungsbereich als D-Zentrum (Nahversorgungszentrum) Thekla aus. Zur notwendigen Konsolidierung des Zentrums bedarf es einer Konzentration auf die Qualifizierung und nachhaltige Nutzung der vorhandenen Geschäftsstandorte sowie einer Stärkung der Verknüpfungen innerhalb der Zentrumslage. Eine noch weitere räumliche Ausdehnung soll vermieden werden, um dieses Ziel nicht zu gefährden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen oberhalb der Größe eines sogenannten „Leipziger Ladens“ würde diesen Zielen zuwider laufen. Beim „Leipziger Laden“, dem typischen Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig, handelt es sich um einen Betriebs- bzw. Anlagentyp mit einer Verkaufsfläche bis 150 m², mit Warenangeboten im Food- und Non-Food-Bereich. Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund dieser städtebaulichen und stadtentwicklungspolitische Bedeutung überall dort im Stadtgebiet erhalten oder angesiedelt werden sollen, wo dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch für die Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da von dort gelegenen „Leipziger Läden“ im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Dies ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels mittels Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Zielstellungen des STEP „Zentren“ sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Fachkonzept Wohnen

In dem am 20.05.2009 durch die Ratsversammlung beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Fachkonzept Wohnen ist das Plangebiet als „Konsolidiertes Gebiet“ dargestellt.

Die Aufstellung dieses Bauleitplanes dient der Festigung der im Fachkonzept Wohnen getroffenen Aussage.

6.6.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbe)

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (RB IV 330/05). Der STEP bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig. Er macht es sich zur Aufgabe, vorhandene und potenzielle Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig im Rahmen der Standortanalyse zu untersuchen und daraus ein gebietsbezogenes Profil abzuleiten. Dieses Profil verdeutlicht die mögliche Eignung der einzelnen Standorte für unterschiedliche Formen gewerblicher Nutzungen.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nachbarschaften (schutzbedürftige Wohngebiete, Landschafts- u. Hochwasserschutzgebiet) und der geringen Größe einer möglichen Gewerbefläche im STEP Gewerbe nicht erfasst, so dass Aussagen zum STEP für die vorliegende Planung nicht relevant sind.

6.6.4 Stadtentwicklungsplan " Öffentlicher Raum und Verkehr" (STEP Verkehr)

Am 15.10.2003 beschloss die Ratsversammlung den STEP als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig". Das Plangebiet liegt unmittelbar an stark frequentierten Verkehrswegen und ÖPNV Strecken.

Für die an der südlichen Grenze des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Tauchaer Straße als eine der wichtigen Hauptverkehrsstraßen ist nach Einschätzung des Verkehrs- und Tiefbauamtes die Verkehrsbelastung in den letzten 8 Jahren relativ stabil geblieben. In den Untersuchungsständen zu Kfz-Belastungen der Tauchaer Straße, östlich des Knotens Theklaer

Straße wurden 1994 16.540 Kfz/24h und 2002 15.900 Kfz/24h erfasst. Bis Ende des Prognosezeitraumes 2015 ist mit einer größeren Änderung nicht zu rechnen, da bspw. neue größere Baugebiete im Umfeld nicht entstehen und das im Ortsteil Portitz geplante Wohngebiet der "Parkstadt 2000" sich nicht wie ursprünglich vorgesehen entwickelt. Die das Plangebiet im Westen begrenzende Göteborger Straße erfüllt auch weiterhin die Funktion einer Haupteinfahrtsstraße mit 6.500 Kfz/24h (Untersuchungsstand 2006).

Die grundlegenden Aussagen des STEP Verkehr sind Grundlagen dieses Bauleitplanes.

7. Umweltbelange

Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 189.2 wird, wie unter Pkt. 4 dargestellt, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da sich der Festsetzungsinhalt zur baulichen Nutzung von Grundstücken auf ein Gebiet bezieht, für das bereits Baurecht besteht und der gegebene Zulässigkeitsmaßstab der baulichen Nutzung dieser Grundstücke durch die getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich verändert wird (zu Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes s. auch Kapitel 3). Von einem Umweltbericht wird daher nach den Regelungen des § 13 (3) BauGB abgesehen. Auch wird durch die Planung kein Eingriff vorbereitet, der nicht bereits nach derzeitigem Planungsrecht zulässig wäre. In Folge dessen besteht kein naturschutzfachliches Erfordernis für eine Bewertung der bereits derzeit möglichen Eingriffe.

Der Bebauungsplan wird zudem als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB einzig und allein zu dem Zweck aufgestellt, die Tiefe der derzeit bereits ohnehin bebauten und bebaubaren Grundstücksflächen und die Abgrenzung von den baulich nicht nutzbaren Grundstücksflächen festzusetzen. Dabei gewährleistet die räumliche Lage und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eine weitgehende Vermeidung möglicher, derzeit bereits zulässiger Eingriffe in den Baumbestand. Die derzeit als Grün- und Gartenland genutzten Flächen werden als private Grünfläche mit der gleichen Zweckbestimmung festgesetzt. Die vorhandene Straße „An den Pferdnerkabeln“ wird durch Festsetzung im Bestand gesichert und lediglich durch einen Wendehammer für Rettungsfahrzeuge ergänzt. Der B-Plan hat daher eine ausschließlich ordnende Funktion des Ist- Zustandes.

Da aus diesen Festsetzungen des B-Planes allein heraus weder Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden noch erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und vorhandene Gehölze den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig unterliegen bzw. weitestgehend erhalten werden, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes planungsrechtlich nicht geboten. Die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig sowie weiterer öffentlicher Vorschriften (bspw. zum Naturschutz oder Überschwemmungsschutz) im Rahmen des nach in Kraft treten des einfachen Bebauungsplanes jeweils für konkrete Vorhaben erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens bleibt unberührt.

Gleichwohl wurden bei der Aufstellung dieses Bauleitplanes die für das Plangebiet maßgeblichen umweltrelevanten Tatsachen ermittelt, bewertet und dahingehend geprüft, ob Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen könnten bzw. umweltrelevante Auswirkungen durch die Planung, insbesondere auf die vorhandenen Schutzgebiete und Schutzobjekte zu erwarten sind.

7.1 Fachliche Grundlagen

7.1.1 Überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Die im Bebauungsplan nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen reichen bis zum Fließgewässer "Parthe" und liegen daher in besonders geschützten Bereichen (LSG-/SCI-Gebiet, Überschwemmungsgebiet – Erläuterungen dazu s. Kapitel 7.2.1). Charakteristisch für das Schutzgebiet der "Partheaue" sind großflächige Brenndolden, Auwiesen und Mähwiesen in Verbindung mit relativ großflächigem Hartholz-Auwald und gut ausgeprägtem Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald. Überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes sind u.a.:

- Erhaltung bzw. abschnittsweise Wiederherstellung einer naturnahen Fließgewässerdynamik als Voraussetzung für die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Struktur- und Artenreichtums des Gewässerökosystems.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fließgewässers und der Verbesserung seiner Wasserqualität als Voraussetzung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung einer naturnahen Gewässerzoozönose, darunter der Fischpopulationen.
- Erhaltung bzw. Förderung von naturnahen auendynamischen Prozessen, wie z.B. zeitweiliger Überflutung, die für Auwiesen wichtig ist und der Sicherung von Retentionsflächen.
- Vermeidung neuer bzw. der Zurückdrängung vorhandener ackerbaulicher Nutzung der Auenbereiche zu Gunsten einer extensiven Grünlandbewirtschaftung.
- Erhaltung und zielgerichtete Entwicklung der Frisch- und Feuchtwiesen mittels einer an das Arteninventar angepassten extensiven Bewirtschaftung.

7.1.2 Örtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Die Stadt Leipzig hat gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG einen Landschaftsplan (LAP) bereits 1999 aufgestellt, der die örtlichen Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält (s. Kapitel 6.3). Das dem LAP für diesen Bereich zu Grunde liegenden landschaftsräumlichen Leitbild „Naturnahe Flussauenlandschaften“ orientiert dabei insbesondere auf die Erhaltung, Sicherung und Rückgewinnung einer extensiv genutzten Auenlandschaft als artenreiches Ökosystem der Partheaue mit ihrer naturraumspezifischen Biotopausstattung und ihrem charakteristischen Landschaftsbild mit Fließgewässerprägung und einem Wald-Wiesen-Mosaik. Ein spezifisch ortsbezogenes Ziel zur Verbesserung des Biotopverbundes ist dabei die Minderung der Barrierewirkung im Bereich des die „Parthe“ querenden Brückenbauwerkes der Göteborger Straße.

7.2 Ermittlung und Bewertung

7.2.1 Schutzgebiete

LSG "Partheaue-Machern"

Das Plangebiet liegt innerhalb der Begrenzung des stadtübergreifenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Partheaue-Machern". Das LSG wurde 1963 und 1984 festgesetzt und gemäß Art. 6 § 8 des Umweltschutzgesetzes (URG) i.V.m. § 2 Abs. 1 des Rechtsbereinigungsgesetzes des Freistaates Sachsen und § 64 Abs. 1 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) übergeleitet.

Mit Inkrafttreten des SächsNatSchG am 16.12.1992 sind Gebiete, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegen, gemäß § 64 Abs. 8 Satz 1 SächsNatSchG nicht mehr Bestandteil des LSG. Die rechtliche Situation wird nachrichtlich, also ohne rechtsverbindliche Wirkung, im Textteil des B-Planes übernommen. Die Befugnis der zuständigen Umweltbehörde, die Grenzen des LSG durch eine Rechtsverordnung neu zu bestimmen und abschließen zu regeln, bleibt dabei unberührt und ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanes.

Die Flächen des Außenbereiches in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie beidseitig der Parthe (Gewässer 1. Ordnung), unterliegen unabhängig von ihrer Lage im LSG zudem den Schutzanforderungen (Schutzstreifen an Gewässern) des § 34 Abs.1 SächsNatSchG.

Die überörtlichen Ziele des Natur- und Umweltschutzes (s. Kapitel 7.1.1) im Rahmen dieser Planung werden durch das stadtübergreifende LSG „Partheaue“ maßgeblich geprägt. Ökologisch besonders wertvoll sind insbesondere die offenen Landschaftsflächen südlich der „Parthe“ zur Cleudner Straße hin. Diese bestehen vorwiegend aus einem auetypischen Gehölzbestand mit Baumweiden und Schwarzerlen sowie aus kleineren Vernässungsflächen mit Schilfröhricht und Nasswiesenarten (s. Kapitel 7.2.2) und aus kleinflächigen Schilfbeständen entlang der „Parthe“. Die zahlreich vorhandenen Gärten zwischen Göteborger Straße, An den Pferdnerkabeln und der Cleudner Straße mit vorwiegend niederstämmigen Obstgehölzen, Ziergehölzen und mit den der Gartennutzung dienenden baulichen Nebenanlagen sind ökologisch eher von geringer Bedeutung.

Die durch Festsetzung „überbaubarer Grundstücksflächen“ und „nicht überbaubarer Grundstücksflächen“ betroffenen Grundstücke sind ausschließlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen und daher nicht Bestandteil des übergeleiteten LSG. Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Baulücken auf den Flurstücken 383/7, 387 und 388/2 bereits bebaut. Die festgesetzten „überbaubaren Grundstücksflächen“ orientieren sich in ihrer Dimensionierung ausschließlich an dem vorhandenen, das Gebiet prägenden Gebäudebestand und haben daher lediglich eine ordnende Funktion.

Die derzeit nicht dem Innenbereich zugeordneten Flächen sind Bestandteil des LSG und werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Grün- und Gartenflächen festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die bereits langjährige Grün- und Gartennutzung in den B-Plan übernommen und festgeschrieben. Die Festsetzung dient ausschließlich der Klarstellung der baulich nicht nutzbaren Grundstücke und Flächen und ist inhaltlich mit den Schutzziele des LSG vereinbar. Sie dient auch als Grundlage einer möglichen Neuabgrenzung des LSG durch eine neue Rechtsverordnung. Mit dem Festsetzen baulich nicht nutzbarer Flächen wird die Gefahr einer sukzessiven Ausweitung ("Ausfransen") der baulichen Nutzung im Grenzbereich zu den Schutzgebieten mit Eingriffen in Natur und Landschaft unterbunden.

Durch die Planung ändert sich der derzeitige Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB nicht. In Folge dessen sind planungsbedingte erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des LSG nicht zu erwarten.

SCI-Gebiet "Partheaue"

Die gewässernahen Bereiche beidseitig der "Parthe" befinden sich im LSG "Partheaue-Machern" sowie im Europäischen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Site of Community Interest) - SCI-Gebiet "Partheaue". Die Aufnahme als SCI-Gebiet erfolgte durch die

EU-Kommission am 7. Dezember 2004 im Rahmen der Verabschiedung der ersten Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Melde-Code des Gebietes: DE 450301; landesintern SCI-212). Die Entscheidung wurde im Amtsblatt der Europäischen Kommission L 382/1 am 28.12.2004 bekannt gemacht. Schutzziel ist die Gewährleistung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gebietes i.S. der Richtlinie 92/43/EWG zum Erhalt der Lebensräume und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Besondere Bedeutung hat die Erhaltung bzw. Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe des Gebietes, die Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie die Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000).

Für das SCI "Partheaue" liegt ein vorläufiger Endbericht zum Managementplan vor. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand sind nach Mitteilung der Landesdirektion (ehem. Regierungspräsidium Leipzig) Beeinträchtigungen des SCI "Partheaue" in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen nicht zu erwarten, wenn in einem Sicherheitsabstand von mind. 50 m:

- keine baulichen Anlagen errichtet,
- vorhandene bauliche Anlagen zurückgebaut werden und
- eine naturnahe, auf die Erhaltungsziele des SCI ausgerichtete Entwicklung dauerhaft festgelegt wird.

Mit Ausnahme des bebauten Flurstückes 237/1, das sich in einem Abstand von 50 m zu dem SCI-Gebiet befindet, liegen alle weiteren bebauten und nach diesem B-Plan bebaubaren Grundstücke des derzeitigen Innenbereiches deutlich über 80 m entfernt von dem SCI-Gebiet. Da sich aus dem B-Plan keine Änderungen hinsichtlich des derzeitigen Zulässigkeitsmaßstabes für die Nutzung von Grundstücken ergeben, neue oder zusätzliche, an das SCI-Gebiet heranrückende Baugrundstücke nicht festgesetzt werden, sind planungsbedingte erhebliche Auswirkungen auf den Schutzzweck oder auf die Schutzziele nicht zu erwarten und daher weitere Ermittlungen und Bewertungen nicht erforderlich.

Überschwemmungsgebiet der "Parthe"

Das Überschwemmungsgebiet der "Parthe" ist gemäß § 100 Abs. 3 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) seit dem 19.12.2006 wirksam, ohne dass es einer Festsetzung als Überschwemmungsgebiet i.S. des § 32 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) durch Rechtsverordnung bedarf. Die Arbeitskarten mit der Begrenzung des Überschwemmungsgebietes lagen vom 20.11.2006–18.12.2006 im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig öffentlich aus. Überschwemmungsgebiete sind nach Maßgabe des § 32 Abs. 1 WHG für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten. Die natürliche Wasserrückhaltung ist zu sichern sowie erforderlichenfalls wieder herzustellen und zu verbessern. In dem Überschwemmungsgebiet sind bauliche Maßnahmen i.S. des § 100 Abs. 2 SächsWG oder Planungen mit dem Ziel der Ausweisung von neuen Baugebieten grundsätzlich untersagt. Darüber hinaus ist auf Grundlage des § 99 Abs. 3 des SächsWG jeder, der von einem möglichen Hochwasser betroffen sein kann, zu Vorsorgemaßnahmen verpflichtet. Die Begrenzung des auf Grundlage des § 100 SächsWG wirksamen Überschwemmungsgebietes (Jahrhunderthochwasser HQ 100) und die Ausbreitung eines möglicher Weise noch größeren Hochwasserereignisses (Extremhochwasser HQ 500) werden in der Planung berücksichtigt und in der Planzeichnung entsprechend vermerkt. Demnach liegen die bebauten bzw. baulich nutzbaren Flächen der Flurstücke 381/2, 383/8, 237/1, 387a sowie das auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB bebaubare Flurstück 383/7 der Gemarkung Thekla innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100.

Die in dem B-Plan festgesetzten privaten Grünflächen liegen mit Ausnahme des Flurstückes 387 nahezu vollständig in dem Überschwemmungsgebiet HQ 100.

Von der Möglichkeit der Ausbreitung eines Extremhochwassers HQ 500 sind mit Ausnahme des Flurstückes 387 alle Grundstücke des Plangebietes mehr oder weniger betroffen.

Obwohl bebaute und unbebaute Grundstücke des derzeitigen Innenbereiches nach § 34 BauGB in dem Überschwemmungsgebiet der „Parthe“ liegen und das Plangebiet nahezu vollständig von einem Extremhochwasser betroffen sein kann, ist die Aufstellung des B-Planes mit den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vereinbar, da es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt. Ziel und Inhalt des B-Planes ist lediglich die ordnende Steuerung der Innenentwicklung eines bereits vorhandenen Baugebietes und die klare Trennung der baulich nutzbaren von den baulich nicht nutzbaren Grundstücksflächen.

Auch sind die Ausnahmekriterien gem. § 31b Abs. 4 Satz 2 und 3 WHG erfüllt:

1. Der Hochwasserrückhalteraum wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht relevant verändert.
2. Auf die mögliche Hochwasserhöhe und die Ausbreitung des Hochwassers (HQ 100, HQ 500) bleiben die Festsetzungen des B-Planes ohne Einfluss. Der Hochwasserabfluss ist nicht berührt, da eine hochwasserrelevante Änderung der Bebauungsstruktur nicht Inhalt der Planung ist.
3. Der bestehende Hochwasserschutz bleibt unbeeinträchtigt.
4. Die Hochwasser angepasste Ausführung der Bebauung noch unbebauter Grundstücke des beplanten Innenbereiches ist Gegenstand des für das jeweilige Vorhaben erforderliche Baugenehmigungsverfahren. In Bezug auf die individuelle Sicherheits – und Schadenslage der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke finden hier die Regelungen des § 31a Abs. 2 WHG und des § 99 SächsWG Anwendung, wonach die genannte Personengruppe „die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen (haben)“ und zu Vorsorgemaßnahmen verpflichtet sind.

Schlussfolgernd werden in der Planung die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend gewürdigt. In der Planzeichnung, werden die Grenzen der möglichen Ausbreitung eines Hochwassers (HQ 100, HQ 500) vermerkt und die daraus resultierenden Einschränkungen und Anforderungen an die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke als Hinweis im B-Plan aufgenommen und in der Begründung im Kapitel 15 erläutert.

Die Anwendung und Einhaltung der wasserrechtlichen Regelungen des § 100 Abs. 2 i.V.m. § 100 a SächsWG für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Grundstücke und die erforderliche Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig zu dem jeweils konkreten Bauvorhaben bleiben davon unberührt.

7.2.2 Schutzobjekte

Geschützte Biotope

Auf Teilflächen der Flurstücke 387, 387/1, 388/2, 388/3 der Gemarkung Thekla befindet sich ein geschütztes Biotop (1408.NR) gemäß § 26 SächsNatSchG. Dabei handelt es sich um eine auentypische Nass- bzw. Feuchtwiese mit Schilfröhricht. Die Begrenzung des Biotops verläuft etwa in einem Abstand von ca. 50 m von der westlichen Begrenzung der Cleudner Straße bzw. in einem Abstand von ca. 30 m von den dort auf den Flurstücken 388/1 und 388/3 der

Gemarkung Thekla befindlichen Gebäude. Außerhalb des Plangebietes befindet sich nordöstlich an das genannte Biotops angrenzend eine weitere Nasswiese, die gleichfalls ein geschütztes Biotop (1414.N) gemäß § 26 SächsNatSchG ist.

Wie bereits in der Einleitung zum Kapitel 7 ausgeführt, werden die Flächen, die derzeit Grün- und Gartenflächen sind mit der gleichen Zweckbestimmung in dem B-Plan festgesetzt. Die Fläche des Biotopes liegt innerhalb der festgesetzten Grünfläche und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Von der Festschreibung des Ist-Zustandes und der nachrichtlichen Übernahme sind keine planungsbedingten Veränderungen hinsichtlich des Zustandes dieser Flächen zu erwarten. Auch sind keine Auswirkungen von der bereits nach § 34 BauGB straßenseitig zulässigen baulichen Lückenschließung auf dem Flurstück 388/2 der Gemarkung Thekla für das in ca. 30 m Entfernung von der möglichen Lückenschließung befindlichen Biotops zu erwarten, das keine andere Bebauung auf dem Flurstück 388/2 wie das bereits genehmigte Nachbargebäude auf dem Flurstück 388/3 nach § 34 BauGB innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wäre. Auf das an das Plangebiet angrenzende Biotop hat die Planung gleichfalls keine Auswirkungen.

7.2.3 Baum- und Gehölzbestand

Der vorhandene Gehölzbestand wurde bereits 1999 erfasst und im Oktober 2008 im Rahmen einer Ortsbegehung in Augenschein genommen, mit dem Ziel, mögliche Eingriffe durch die derzeit bereits zulässige Bebauung zu minimieren.

Der vorhandene Gehölzbestand ist durchaus auetypisch, insbesondere durch zahlreiche Weiden (einzeln stehend und in Gruppen), im Einzelfall bis in die Baugrundstücke reichend (bspw. Flst. 387) vorgeprägt. Auf dem Flurstück 378 befindet sich eine gut ausgewachsene Sumpfyzypresse. Im Wesentlichen sind folgende weitere Arten vorhanden: Weißdorn, Pappel, Holunder, Ahorn, Esche, Birke, Linde, Kastanie, Robinie, Eibe, Weide. Durch die zahlreich vorhandenen Gartennutzungen und die Baumschule auf dem Flurstück 229 fanden niedrigstämmige Obstbäume aber auch Kiefern, Fichten und Haselnusssträucher Verbreitung.

In dem Plangebiet befinden sich zwar keine geschützten Bäume i.S. eines Naturdenkmales, die vorhandenen Gehölze unterliegen jedoch den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Die auf dem Flurstück 383/1 im Villengarten vorhandenen Gehölze bilden zusammen mit dem Garten und dem Gebäude eine schützenswerte Sachgesamtheit, die den Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) unterliegt. Der Sachverhalt wird durch eine nachrichtliche Übernahme in die Planung (s. Kapitel 12) und durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ entsprechend gewürdigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben zudem keine Auswirkungen auf den in den festgesetzten Grünflächen und dem LSG/SCI-Gebiet vorhandenen Gehölzbestand. Auch umfasst die Begrenzung der festgesetzten „überbaubaren Grundstücksflächen“ mit Ausnahme der Baugrundstücke, Flurstück 387, 387a und 388/1 der Gemarkung Thekla, ausschließlich den vorhandenen Gebäudebestand bzw. Flächen ohne schützenswerten Baumbestand. Die aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aus dem Erfordernis der straßenbegleitenden Bebauung festgesetzten „überbaubaren Grundstücksflächen“ wurden unter Wahrung der städtebaulichen Zielstellung so angeordnet, dass vorhandene Gehölze, wie z.B. schützenswerte Weidengehölze auf dem Flurstück 387 nicht von einer möglichen Bebauung betroffen sind. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Umsetzung der Planung und der Beurteilung von konkreten Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren auf dem derzeit unbebauten Flurstück 387 sowie im Rahmen einer möglichen Nachnutzung/Nutzungsänderung auf dem Flurstück 387a der Gemarkung Thekla die innerhalb der festgesetzten „überbaubaren Grundstücksflächen“ vorhandenen Einzelgehölze (Weide, Pappel, Birke, Flieder) sowie die auf dem gleichen Flurstück an der Grenze zum Nachbarflurstück 388/1 vorhandenen Gruppengehölze von Pappeln und Robinien abgängig sein können und nach Maßgaben der Baumschutzsatzung zu ersetzen sind. Besonders hochwertiger Baumbestand oder geschützte Naturdenkmale sind davon allerdings nicht betroffen. Da auf die Bebauung in gleicher Weise derzeit bereits für die Eigentümer der Grundstücke Rechtsanspruch nach § 34 BauGB besteht und durch Anwendung der Baumschutzsatzung geeignete Maßnahmen zum Schutz bzw. Ersatz bei erforderlichen Baumfällungen ergriffen werden können, besteht mit Hinblick auf die städtebauliche Zielstellung der Sicherung einer geordneten Entwicklung aus dem Bestand heraus kein Erfordernis zu weiteren planungsrechtlichen Regelungen.

7.2.4 Boden

Allgemein haben Bauvorhaben negative Auswirkungen auf den Boden, wie z.B. durch Bodenauf- und -abtrag, durch Bodenverdichtung und -versiegelung und durch evtl. Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes. Im Rahmen der Bestandssicherung und der Neubebauung der o.g. Grundstücke werden die genannten, möglichen Auswirkungen jedoch als sehr gering eingeschätzt, weil durch überwiegend bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung eine Beeinträchtigung des Bodens bereits gegeben ist und es sich in diesem Bereich des Plangebietes um anthropogen beeinflusste Bodengesellschaften handelt. Die Festsetzungen des B-Planes lassen keine zusätzliche oder grundsätzlich andere Bodeninanspruchnahme zu, als vorher. In Folge dessen ist eine tiefergehende Ermittlung und Darstellung nicht erforderlich.

Die in der Partheaue anstehenden ökologisch sehr wertvollen Böden sind von der geplanten Neubebauung nicht betroffen. Zudem können über 2000 m² zusammenhängende entsiegelte Fläche dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden. Auch befinden sich auf den für die baulicher Nutzung vorgesehenen Grundstücksfläche keine besonderen Böden.

Durch die Anordnung und Dimensionierung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ wird einer ungeordneten Versiegelung und Überbauung des Bodens sowie einer sukzessiven baulichen Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches mit negativen Auswirkungen insbesondere auf die geschützte Landschaft entgegengewirkt.

Auch werden entsprechend den Planzielen durch den Bebauungsplan flächenintensive Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Zusätzlich setzt der B-Plan auf dem übermäßig stark versiegelten Flurstück 387a eine ca. 300 m² große überbaute Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche fest sowie auf dem Flurstück 387 eine ca. 2000 m² große versiegelte Fläche, die durch Entsiegelung und Nutzung als private Grünfläche zu einer nachhaltig positiven Bilanz des Naturhaushaltes beitragen kann (Flächenbilanz s. Kapitel 16).

7.2.5 Altlasten

Das Flurstück 387a der Gemarkung Thekla an der Tauchaer Straße 109/Cleudner Straße war unter der Kennziffer 65141527 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Das Grundstück diente bis 1990 einem metallverarbeitenden Betrieb u.a. zur Herstellung von Stahlsilos für Kohlehandlungen.

Zum Objekt liegen Berichte zu einer Historischen Erkundung (HE) und einer Orientierenden Untersuchung (OU) aus dem Jahr 1999 vor. Mit den Untersuchungen im Rahmen der OU konnten keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen werden, so dass Gefahren für die menschliche Gesundheit auch bei sensibler Nachnutzung nicht bestehen. Somit ist nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März (BGBl. I S. 502) nicht vorliegen. Weiterführender Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

Es wird jedoch für den Fall eines Gebäudeabbruches auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Abfallentsorgungskonzeptes entsprechend der technischen Regeln LAGA hingewiesen. Sollten bei Bau- und Bodenmaßnahmen gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten hinweisen, sind diese zu dokumentieren und die zuständige Behörde gemäß § 10 Abs. 2 Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes in Kenntnis zu setzen. Die Anforderungen sind Bestandteil des für konkrete Vorhaben erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen einer möglichen Nachnutzung bzw. Nutzungsänderung.

7.2.6 Klima

Die Baugrundstücke des Plangebietes sind mit Ausnahme von 3 Grundstücken bereits vollständig bebaut. Durch eine flächensparende Neubebauung der noch 3 unbebauten Grundstücke und der Nachnutzung einer Gewerbebrache in gleicher Weise sind gegenüber der derzeitig zulässigen Versiegelung, Bebauung und Nutzung der Grundstücke keine nennenswerten Auswirkungen auf die lokalklimatischen Gegebenheiten zu erwarten. Die klimatisch wertvollen offenen Bereiche werden durch die Bebauung nicht in Anspruch genommen. In Folge dessen sind weitere Darlegungen nicht erforderlich

7.2.7 Immissionen (Straßenverkehrslärm)

Der Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Leipzig zeigt für das Plangebiet deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Straßenverkehrslärm. Ursache dafür ist die das Plangebiet tangierende Ortsverbindungsstraße Tauchaer Straße mit dem ampelgeregelten Kreuzungsbereich der Göteborger Straße und Rostocker Straße. Entsprechend treten die höchsten Schallimmissionen im Kreuzungsbereich dieser Straßen auf: bis zu 74 dB (A) tags und bis zu 64 dB (A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte um knapp 20 dB (A) überschritten.

Da der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der Nutzung des Baugebietes und mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen auch keine konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft und die konkreten Vorhaben weiterhin den Zulässigkeitsvoraussetzungen nach den §§ 34 und 35 BauGB unterliegen, ist der konkrete Nachweis zum passiven Lärmschutz nach Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und unter Anwendung der Tabelle 8 der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauten sowie im Rahmen der Sanierung bzw. Modernisierung von Gebäuden zu erbringen und ist daher nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. In Folge dessen ist eine weitere Bewertung und Prognose im Rahmen dieser Planung nicht vorzunehmen.

7.3 Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung - hier zu verstehen als Nichtaufstellung dieses Bebau-

ungsplanes – kann die Ansiedlung von verkehrs- und flächenintensiven gewerblichen Nutzungen mit erheblichem Stör- und Konfliktpotential zu angrenzenden Baugebieten und zur geschützten Landschaft hin nicht ausgeschlossen werden. Die stark versiegelten Flächen bleiben versiegelt bzw. liegen brach. Die weitere Entwicklung des Gebietes ist, wie unter Pkt. 2 (Planerfordernis) dargestellt, nach § 34 BauGB nur noch bedingt steuerbar. Auch besteht die Gefahr der unkontrollierten, sukzessiven Erweiterung der baulichen Nutzung im Grenzbereich zu den Schutzgebieten, einhergehend mit einem weiteren Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna im Übergangsbereich zur geschützten Landschaft.

Bei **Durchführung der Planung** – hier: bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes – erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der Baugebiete von den Schutzgebieten. Da das Baugebiet derzeit bereits vorwiegend dem Wohnen dient, ist bei Realisierung dieses Bebauungsplanes und einer Bebauung der noch unbebauten bzw. brachliegenden Grundstücke und der Entsiegelung von Flächen mit einer deutlichen Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und einer konfliktfreien Nachbarschaft zu den Schutzgebieten zu rechnen. Im Einzelnen ist bei Durchführung dieses Bebauungsplanes mit folgenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu rechnen:

- Schutz der ökologisch und lokalklimatisch wertvollen offenen Bereiche vor einer sukzessiv ausbreitenden baulichen Nutzung (Streubebauung).
- Durch die überwiegend vorhandene Bebauung und die auf dieser Grundlage derzeit bereits zulässigen Schließung von Baulücken werden mögliche Auswirkungen auf den Boden als gering eingeschätzt. Negative Auswirkungen auf das natürliche Relief im Plangebiet sind nicht zu befürchten.
- Die Ausbreitung des Wassers beim sog. Jahrhunderthochwasser ist als Ergebnis des aktuellen Hochwasserschutzkonzeptes im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Ausweisung von einzelnen Bauflächen, auf denen Baurecht bereits besteht, führt zu keinen relevanten Auswirkungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes und des Retentionsraumes der Parthe. Ein wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes, die Verdunstung, ist grundsätzlich auf vollständig versiegelten Flächen stark eingeschränkt. Da sich die Höhe der Versiegelung durch die Planung nicht erhöht, sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu erwarten. Durch die mögliche Entsiegelung versiegelter Flächen kann die Situation des Wasserhaushaltes im Plangebiet verbessert werden.
- Für die bei einer Neubebauung der o.g. Grundstücke möglicher Weise entfallenden Bäume regelt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig die Durchführung von Ersatzpflanzungen.
- Die ordnende Funktion des B-Planes führt nachhaltig zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Wesentlich für das Landschaftsbild ist der Erhalt und die naturraumtypische Entwicklung der Aue an der Parthe. Der Erhalt bestehender Sichtachsen und das auentypische Landschaftsbild werden durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst.

7.4 Zusammenfassung

Inhalt dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Klarstellung bzw. Steuerung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen. Da der Bebauungsplan nichts festsetzt, was nicht auch ohne B-Plan sowieso zulässig wäre, sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die nicht bereits ohne diesen Bauleitplan möglich bzw. zulässig wären. Aus dieser Planung resultieren daher keine Anhaltspunkte für möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen hinsichtlich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

8. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Da die Aufstellung dieses Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, wurde unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 1. BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 17.11. – 16.12.2009. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden durch 2 Eigentümer von Grundstücken Anregungen vorgetragen, die bereits in der Planung berücksichtigt oder nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind.

Von den 15 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden durch die Landesdirektion Leipzig, dem Regionalen Planungsverband Westsachsen, dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und der Stadtreinigung der Stadt Leipzig Anregungen zur Ergänzung bzw. Klarstellung von einzelnen Aussagen der Begründung zum B-Plan vorgetragen, die durch Änderung der Begründung berücksichtigt wurden.

Durch die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde lediglich mitgeteilt, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werde, dass sie der Planung zustimmen oder dass sie keine Bedenken gegen die Planung haben:

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig,
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH,
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH,
- Polizeidirektion Leipzig und
- Stadtwerke Leipzig GmbH.

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Landesamt für Archäologie,
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und
- Zweckverband Parthenaue.

Von den anderen Beteiligten hat der Naturschutzbund (NABU) der Planung zugestimmt. Der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. und der Bund für Umweltschutz Deutschland e.V. haben keine Stellungnahme zu der Planung abgegeben.

Der Stadtbezirksbeirat Nordost hat der Planung in seiner Sitzung am 05.11.2009 zugestimmt.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch die im Bestand entlang den Erschließungsstraßen vorhandenen Baugrundstücke und daran anschließenden bzw. dahinterliegenden privaten Garten- und Grünflächen zum Fließgewässer „Parthe“ nach Norden hin gegliedert. Durch diese Gliederung des Plangebietes wird die derzeitige Trennung des Innenbereiches vom Außenbereich nachhaltig sichergestellt und eine sukzessive Ausbreitung der baulichen Nutzung in den Außenbereich hinein unterbunden. Die das Plangebiet von Nord nach Süd querende Straßen-

verkehrsfläche „An den Pferdnerkabeln“ trennt das Plangebiet in ein östlich und westlich dieser Straße liegendes Teilgebiet.

9.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche an den vorhandenen Bau- und Grundstücksstrukturen und dem gemäß § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab und hat daher keine Auswirkungen auf die Nutzungen angrenzender Gebiete.

Die brachgefallenen Grundstücke (Flurstück 387 a und 387 der Gemarkung Thekla) des Plangebiets sollen unter Berücksichtigung der unter Pkt. 7 dargestellten Schutzgüter und der Belange des Hochwasserschutzes analog der vorhandenen Bebauungsstruktur bebaut und zwei vorhandene Baulücken durch Einzelgebäude geschlossen werden. Priorität hat der Erhalt vorhandener Wohngebäude, insbesondere die das städtebauliche Bild prägende Eckbebauung Tauchaer Straße/Göteborger Straße.

Da der Bebauungsplan dem Inhalt nach ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB ist, unterliegen die konkrete Art der Nutzung der Grundstücke, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Bauweise (offen oder geschlossen) und die konkrete Gestaltung der Gebäude den Anforderungen des sich Einfügens nach § 34 (1) BauGB) in die bauliche Umgebung. Details sind im Rahmen des für konkrete Vorhaben erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

9.3 Erschließungskonzept

Das **Verkehrerserschließungskonzept** basiert auf der unter Kapitel 5.2 beschriebenen vorhandenen Erschließungssituation.

Die Baugrundstücke liegen direkt an den öffentlichen Straßen Tauchaer Straße, Göteborger Straße, Cleudner Straße und An den Pferdnerkabeln. Die genannten Straßen sind mit Ausnahme der Straße An den Pferdnerkabeln mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie mit Fahrzeugen der Stadtreinigung befahrbar. Die privaten Grün- und Gartengrundstücke sind direkt von den genannten öffentlichen Straßen aus erreichbar. Die vorhandene Verkehrserschließungssituation bedingt die Anordnung einer Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge im Bereich der Straße An den Pferdnerkabeln, um ein ungehindertes Erreichen der bis zu 120 m von der Tauchaer Straße entfernten Gebäude im Rettungsfall sicherzustellen. Die erforderliche Fläche des Wendehammers, die sich anteilig über 3 Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer erstreckt, wird Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und kann auch von Fahrzeugen der Stadtreinigung genutzt werden (s. auch Kapitel 11.3 und 17). Durch verkehrsordnende Maßnahmen der Stadt Leipzig ist das ständige Freihalten dieser Fläche für Rettungsfahrzeuge zu sichern.

Das **medientechnische Erschließungskonzept** zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Leitungssystemen, die für die geplante Bestandsnutzung und für die geringfügige Arrondierung ausreichend dimensioniert sind. Eine dezentrale Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen ist u.a. aus Gründen des Umweltschutzes unzulässig. Das anfallende Niederschlagswasser sollte jedoch auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen nach Möglichkeit auf den Grundstücken schrittweise zur Versickerung gebracht, zurückgehalten bzw. gespeichert (z.B. Regentonne, Zisterne) und als Brauchwasser für den Haushalt oder Garten genutzt werden.

Für einen möglichen Einsatz der Feuerwehr kann über die vorhandenen Leitungen in der Tauchaer Straße, Göteboger Straße und Cleudner Straße ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden (s. Kapitel 5.3).

C INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch den südlichen Grenzverlauf der Flurstücke 228, 234 und 232 der Gemarkung Thekla (Fließgewässer Parthe), im Osten durch die westliche Grenze der Cleudner Straße, im Süden durch nördliche Grenze der Verkehrsfläche „Tauchaer Straße“ im Westen durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche „Göteborger Straße“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes wurde gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses auf eine Fläche von 3,54 ha erweitert und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Thekla: 229, 230, 231, 237/1, 237/3, 237/5, 237/6, 377, 378, 379, 380, 381/1, 381/2, 382, 383/1, 383/4, 383/6, 383/7, 383/8, 387a, 387, 388/1, 388/2, 388/3, 390 (Teilfläche) und 795 (Teilfläche).

Die Größe des gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erweiterten Geltungsbereiches des Bauleitplanes spiegelt die städtebaulich nähere Umgebung der Grundstücke wieder, die derzeit in das besondere Interesse von Investoren gerückt sind und die sich aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander hinsichtlich des Zulässigkeitsmaßstabes des § 34 BauGB für mögliche Bebauungen gegenseitig beeinflussen.

11. Festsetzungen

11.1 Baugrenzen, Baulinien

In dem Bebauungsplan werden durch **Baugrenzen** die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Lage und Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen für Neubauten orientieren sich dabei an der vorhandenen städtebaulichen Situation, der Größe und Lage der vorhandenen Gebäude und dem nach § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab.

Zur Sicherung der das Gebiet städtebaulich prägenden straßenbegleitenden Bebauung wird entlang der Tauchaer Straße eine **Baulinie** festgesetzt. Im Falle eines möglichen Abganges der dort vorhandenen Gebäude in städtebaulich exponierter Lage (Eckbebauung Tauchaer Straße/Göteborger Straße) wird so die Errichtung von Neubauten an gleicher Stelle sichergestellt. Die Festsetzung dient damit auch der Sicherung denkmalschutzrechtlicher Belange (Wechselwirkung Baudenkmal und bebauete Umgebung).

Die festgesetzte Begrenzung der überbaubaren Flächen ermöglicht eine maßvolle Nutzung der Grundstücke im gesamten Plangebiet entsprechend den Planzielen dieses Bauleitplanes und verhindert zugleich eine insbesondere zur geschützten Landschaft hin ausufernde Versiegelung und Nutzung der Grundstücke.

11.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die straßenabgewandten Flächen der Baugrundstücke des vorhandenen Innenbereiches, auf denen bereits untergeordnete bauliche Nebenanlagen (bspw. Schuppen, Umhausungen für Gartengeräte, Hobbyräume), Garagen und Carports vorhanden sind werden als nicht über-

baubare Grundstücksflächen festgesetzt, um auch in Zukunft sicherzustellen, dass die baulichen Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht innerhalb der Baufenster untergebracht werden können, auf diesen Flächen zugelassen werden können. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke dienen zudem als „Puffer“ zwischen den Bauflächen für die Gebäude und den als Garten zu nutzenden privaten Grünflächen.

11.3 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet zur Erschließung von Grundstücken bereits vorhandene öffentliche Straße „An den Pferdnerkabeln“ wird mit Ausnahme der neu geplanten Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge innerhalb der Fläche des vorhandenen Straßengrundstückes als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Das Erfordernis der Anordnung der genannten Wendeanlage resultiert aus der im Kapitel 5.2 dargestellten Verkehrs- und Erschließungssituation und dem Erfordernis einer ungehinderten Befahrung insbesondere mit Löscheinrichtungen und sonstigen Rettungsfahrzeugen. Ohne Herstellung dieser Wendeanlage können weitere Genehmigungen zur Errichtung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, nicht erteilt werden.

Für die Lage, Anordnung und Dimensionierung der Wendeanlage wurden mehrere Varianten unter Berücksichtigung der erforderlichen Standards der Stadt Leipzig für die Herstellung dieser Anlage geprüft. Um eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen i.S. des Natur- und Landschaftsschutzes auszuschließen kommt die Anordnung der erforderlichen Fläche nur im Bereich der derzeitigen Baugrundstücke des Innenbereiches in Betracht. Im Sinne des Interessens- bzw. Lastenausgleiches betroffener Eigentümer von Grundstücken sowie einem sparsamen Umgang mit dem Boden wurde die Wendeanlage unter Einbeziehung von 3 privaten und städtischen Grundstücksflächen sowie der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche angeordnet. Der maßgebliche Flächenanteil liegt dabei auf den Grundstücken, die durch die Möglichkeit der Bebauung nach Herstellung dieser Anlage begünstigt werden.

Die Fläche der Wendeanlage soll gleichfalls als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücke“ hergestellt werden. Entsprechend diesen Maßgaben ist mit der Herstellung eine Tragfähigkeit von 10 t Achslast zu gewährleisten. Da die betreffende Fläche auch als Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge des Eigenbetriebes Stadtreinigung der Stadt Leipzig genutzt werden soll, ist eine erhöhte Tragfähigkeit von 18 t Achslast und einer Gesamtlast dieser Fahrzeuge von 26 t zu gewährleisten.

Die Fläche ist optisch gegenüber anderen Flächen abzugrenzen, als Feuerwehrezufahrt zu kennzeichnen und durch geeignete verkehrsordnerische Maßnahmen ständig freizuhalten.

11.4 Grünflächen

Sämtliche Flächen, die nicht bereits derzeit dem Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB zuzuordnen sind und die bereits über lange Zeit als Garten- bzw. Grünflächen genutzt wurden, werden in diesem Bauleitplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ festgesetzt. Da es sich hierbei ausschließlich um private Eigentümer handelt, wurden die Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Zweckbestimmung entspricht der langjährigen Nutzung dieser Flächen, deren Gartennutzung nicht den Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes unterliegt. Allerdings ergeben sich Nutzungseinschränkungen durch die überwiegende Lage der Flächen im LSG (s. Kapitel 7.2.1).

Diese Flächen, die von einer sukzessiv fortschreitenden baulichen Nutzung bedroht sind und deren ausschließliche Nutzbarkeit als Grünfläche daher mit diesem Bauleitplan festgeschrieben werden soll, umfassen etwa 2/3 der Fläche des Plangebietes. Die Festsetzung dient zugleich der klaren Abgrenzung zu den baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes. Die Klarstellung dient auch der Verhinderung einer ausufernden Versiegelung und unkontrollierten Nutzung von Flächen im unmittelbaren Randbereich zur geschützten Landschaft. Aufgrund der Größe der Flächen und im Verbund mit den östlich und westlich angrenzenden Aueflächen beidseitig der Parthe hat dieser Bereich eine wichtige Funktion im Rahmen des gesamtstädtischen Naturhaushaltes und für die Lebensqualität der Stadt Leipzig.

11.5 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit potentiellen Nutzungskonflikten und planungsrechtlichem Steuerungsbedarf (s. Kapitel 10).

Um mögliche Ungenauigkeiten auszuschließen, orientiert sich der Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches im Wesentlichen am Grenzverlauf der vorhandenen Flurstücke bzw. am Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke werden im Einzelnen im Kapitel 10 beschrieben und dargestellt.

12 Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Partheaue", SCI-Gebiet "Partheaue" und Biotop

Die aus anderen rechtlichen Grundlagen resultierenden Umgrenzungen der o.g. Schutzgebiete und Schutzobjekte werden in den Teil A: Planzeichnung (SCI-Gebiet, Biotop) bzw. in den Teil B: Text (LSG) der Planung nachrichtlich übernommen, um mögliche Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch Festsetzungen dieses Bauleitplanes auszuschließen. Durch die nachrichtliche Übernahme und die Erläuterungen in der Begründung (s. Kapitel 7) werden die Eigentümer der betreffenden Flächen zudem über die gesetzlichen Grundlagen sowie über wesentliche Schutz-/Erhaltungsziele und Restriktionen informiert. Die nachrichtliche Übernahme dient auch dem besseren Verständnis des Erfordernisses der festgesetzten Begrenzung der Baugebiete und ihrer Abgrenzung zu den Schutzgebieten in diesem Bauleitplan.

12.2 Kulturdenkmale

Auf Grundlage des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) stehen die Gebäude Göteborger Straße 2 (Wohngebäude), Tauchaer Straße 105 (Wohngebäude), Tauchaer Straße 107 (Wohngebäude mit Garten) sowie Cleudner Straße 3 (Wohngebäude) unter Denkmalschutz. Der Bestandsschutz wird durch diesen Bauleitplan nicht berührt.

Die vorhandenen Einzelanlagen (D) und die Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegen, werden zum Verständnis der Planung und des städtebaulichen Konzeptes nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A des B-Planes) übernommen.

Die betreffenden Gebäude und Anlagen sind nach Maßgabe des Sächsischen Denkmalschutzes nach Möglichkeit zu erhalten. Vorhaben, die im Zusammenhang mit denkmalgeschützten Gebäuden bzw. deren Umfeld stehen, wie Änderungen von baulichen Anlagen sowie deren Abbruch, bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde gemäß § 12 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes.

13 Vermerke

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

Überschwemmungsgebiet der "Parthe"

Durch das Fließgewässer "Parthe" ist beim sog. Jahrhunderthochwasser (HQ 100 : 41 m³/s) mit der Ausbreitung des Wassers auf Flächen beidseitig der Parthe zu rechnen. Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist seit dem 19.12.2006 nach Maßgabe des Sächsischen Wassergesetzes auf Grundlage des WHG und des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Leipzig wirksam. Zusätzlich wurde auf Grundlage des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Leipzig hinweislich auch die Ausbreitungsgrenze eines möglichen Extremhochwassers HQ 500 in der Planzeichnung vermerkt. Die Auswirkungen der möglichen Hochwassersituation in dem Plangebiet und die Maßgaben nach WHG werden unter Kapitel 7 ermittelt und bewertet. Die im Rechtsplan aufgeführten Hinweise (s. Kapitel 15) sind dabei besonders zu beachten. Vorsorglich wird auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, das konkrete Bauvorhaben in dem Überschwemmungsgebiet der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig bedürfen.

14 Darstellung der Plangrundlage

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgen die Darstellungen der Plangrundlage nur auszugsweise und nur soweit, wie für das Verständnis der Planung erforderlich. In Folge dessen sind die in der Planzeichenerklärung getroffenen Darstellungen auf die Begrenzung der Flurstücke, der Angabe der Flurstücksnummer und den Gebäudebestand eingeschränkt.

15. Hinweise

Archäologische Funde

Da sich das Plangebiet in einem Relevanzbereich mit archäologisch bedeutsamen Funden befindet, wird vorsorglich auf die Genehmigungspflicht gemäß dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Der Umgang mit archäologischen Funden ist auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes abschließend geregelt und wird daher in einem Hinweis in die Planung aufgenommen, um Eigentümer und Bauherren über das erforderliche Genehmigungsverfahren vor Baubeginn zu informieren.

Hochwasserschutz

Vorsorgemaßnahmen

Von dem Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Parthe sind in dem Plangebiet 3 Baugrundstücke betroffen. Die Begrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde in der Planzeichnung vermerkt (Ausführungen s. Kapitel 7.2.1 und 13). Auch können größere Hochwasserereignisse, wie z.B. das in der Planzeichnung ebenfalls vermerkte Hochwasserereignis HQ 500, künftig nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In Folge dessen ist jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann auf Grundlage des § 99 Abs. 3 SächsWG verpflichtet, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren, Vorsorge-maßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Rechte Dritter oder der Allgemeinheit dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Vorsorglich wird auf die wasserrechtliche Nutzungseinschränkungen gemäß § 50 Abs. 3 SächsWG für die Grundstücksflächen des Gewässerrandstreifens der „Parthe“ (zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegende Flächen sowie die hieran angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern) hingewiesen. D. h. zur Erhaltung und zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers und des Hochwasserschutzes sowie zum Schutz vor diffusem Stoffeintrag ist auf dem Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Umbruch von Grünland in Ackerland,
2. in einer Breite von fünf Metern die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln (ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel),
3. der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen,
4. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
5. die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands, zur ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist sowie die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Gehölze,
6. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

Das gesamte Plangebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz. In dem Vorbehaltsgebiet sind bei Sanierung bestehender Bebauung sowie bei Neubebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (Regionalplan Westsachsen 2008 G 4.3.4.4).

Umgang mit vorhandenen Grundwasseraufschlüssen und Brunnen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Standorte mit Grundwasseraufschlüssen und Brunnen bei der Unteren Wasserbehörde des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig registriert: Flurstück 229 (Nr. 3725), Flurstück 387 (Nr. 2418) und Flurstück 388/1 (Nr. 2423, 2424) der Gemarkung Thekla. Die Standorte sind zu erhalten und die Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern. Eine Überbauung der Standorte bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

16. Flächenbilanz (gerundet)

Plangebiet: 35.400 m²

	Ist-Zustand m ² (ca.)	Planung i.V.m. §§ 34/35 BauGB m ² (ca.)
Baugrundstücke	10.500	10.500
Grünflächen (privat)	22.000	24.000
Sonstige versiegelte/ befestigte Flächen	2.000	-----
Verkehrsflächen	900	900
Gesamt	35.400	35.400

17. Realisierung der Planung und Kosten

Die Realisierung von Bauvorhaben auf den privaten Baugrundstücken erfolgt durch die privaten Eigentümer dieser Grundstücke selbst.

Durch das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig ist die in Kapitel 11.3 näher erläuterte Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge als Bestandteil der öffentlichen Erschließung (An den Pferdnerkabeln) herzustellen. Da sich die betreffende Fläche in Eigentum unterschiedlicher Eigentümer befindet, bedarf es der Durchführung eines Verfahrens i.S. der §§ 85 ff. BauGB zum Zwecke des Erwerbes der erforderlichen Flächen für die Herstellung dieser öffentlichen Erschließung.

Die für die Wendeanlage entstehenden Kosten für Grunderwerb, einschl. Teilvermessung und Nebenkosten in Höhe von ca. 15.000 € und die Kosten für die Herstellung der Wendeanlage in Höhe von ca. 11.000 € (Brutto) sowie entstehende Kosten durch ggf. erforderliche Verkehrsordnende Maßnahmen zur Freihaltung dieser Fläche (bspw. Beschilderung) und die Folgekosten zur Sicherung und Bewirtschaftung sind durch die Stadt Leipzig zu tragen. Zur Deckung der entstehenden Kosten für den Erwerb und die Herstellung der Fläche als Bestandteil der öffentlichen Erschließung erhebt die Stadt Leipzig einen Erschließungsbeitrag nach Maßgaben der §§ 127 ff. BauGB.

Leipzig, den

K u n z
Leiter des Stadtplanungsamtes