Anlage 3

Stadt Leipzig

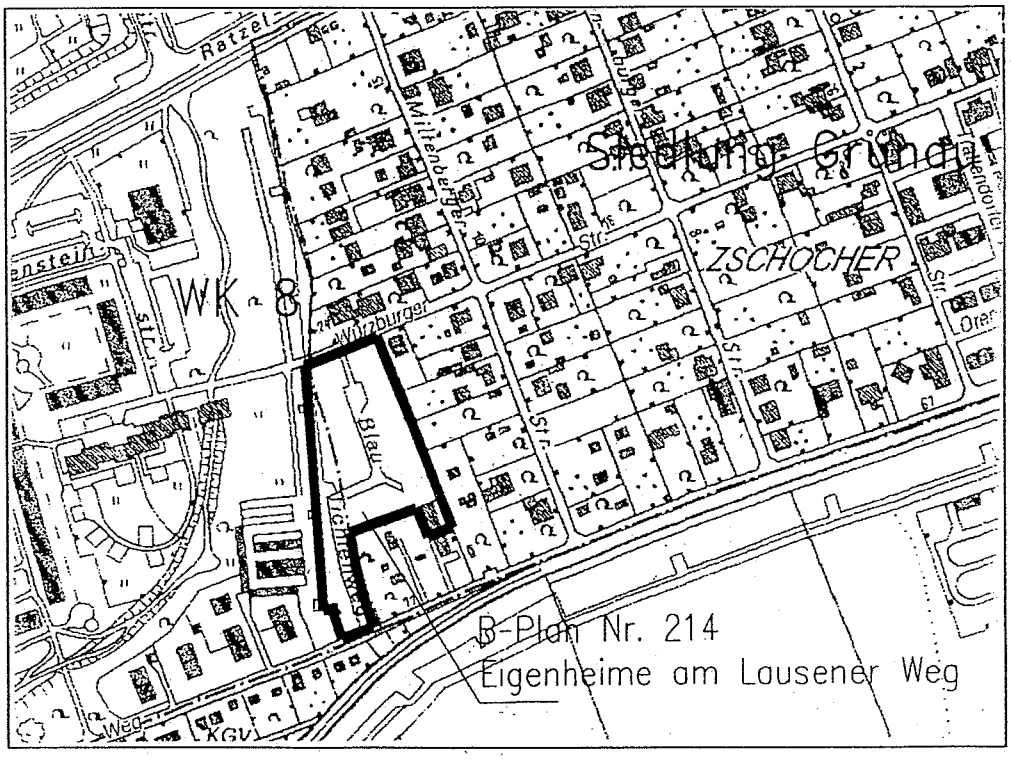
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 214 Eigenheime am Lausner Weg

Stadtbezirk: West

Ortsteil: Grünau Siedlung

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Geltungsbereich**	**4**
1.1	Lage in der Stadt Leipzig, Begrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Flurstücke im Bebauungsgebiet	4
2.	**Planungsanlass und -erfordernis**	**4**
3.	**Verfahren und Ergebnisse der Beteiligungen**	**5**
3.1	Verfahrensschritte	5
3.2	Beteiligung der Bürger	5
3.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
4.	**Planungsziele**	**7**
4.1	Verkehrskonzept	7
4.2	Vervollständigung der Siedlung Grünau	8
4.3	Planungsrechtliche Beurteilung des Strukturerhaltes in der Siedlung Grünau	9
4.4	Naturschutz, Klima, Freiflächenausstattung	9
5.	**Planungsbindungen**	**9**
5.1	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	9
5.2	Vorhandenes Planungsrecht im Umfeld	10
6.	**Umweltbericht nach § 2a BauGB**	**10**
6.1	Beschreibung der Umwelt im Bereich des Vorhabens	10
6.2	Beschreibung des Vorhabens und seiner Festsetzungen	12
6.3	Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen	12
6.4	Verkehrsimmission, Lärmschutz	15
7.	**Begründung der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB**	**16**
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Höhe der baulichen Anlagen	16
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	16
7.5	Grundstücksgrößen	17
7.6	Wohnungsanzahl	17
7.7	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	17
7.8	Nebenanlagen	17
8.	**Begründung der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO (Örtliche Bauvorschriften)**	**18**
8.1	Dachgestaltung	18
8.2	Grundstückseinfriedungen	18
8.3	Vorgartenflächen, Wege, Zufahrten und Terrassenflächen	18
8.4	Eingrünung von Müllstandplätzen	19

9.	**Hinweise**	**19**
9.1	Schutz des Oberbodens	19
9.2	Archäologischer Denkmalschutz	19
9.3	Entwässerungsgraben	19
10.	**Durchführung und Kosten**	**19**
10.1	Bodenordnung	19
10.2	Erschließung	20
10.3	Kostenaufwendungen	21
Anlage	**Liste geeigneter Pflanzen**	**22**

1. Geltungsbereich

1.1 Lage in der Stadt Leipzig, Begrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 0,95 ha große Bebauungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand von Leipzig, ca. 8 km von der Innenstadt entfernt, am Südrand des Wohnungsbaugebietes Grünau, zwischen der Ratzelstraße und dem Lausner Weg und zwischen dem Wohnkomplex 8 und der Miltenberger Straße.

Es stellt den westlichen Teil der Siedlung Grünau, einer Garten- und Kleinsiedlung, dar.

Nördlich des Plangebietes tangieren die Straßenbahn in der Ratzelstraße und südlich die stillgelegte Bahnstrecke Plagwitz - Pörsten das geplante Bebauungsgebiet.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt :

Westen:	Fernwärmetrasse auf dem Flurstück 824 sowie eine senkrechte Verlängerung vom südlichen Ende der Trasse auf den Lausner Weg (Flurstück 553)
Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Würzburger Straße (Flurstück 840)
Osten:	Westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 857, Teilstück 860, 861a, 861/3
Süden:	Nördliche Begrenzungslinie Lausner Weg (Flurstück 553), entlang der westlichen, nördlichen und eines Teiles der östlichen Grenze des Flurstückes 239/5, südliche Grenze des Flurstückes 239/6

1.2 Flurstücke im Bebauungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst das private Flurstück 239/6 mit ca. 7.140 und einem Teilstück des privaten Flurstückes 824 mit ca. 2.370 m² der Gemarkung Schönau. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.510 m².

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich ist an die Stadt Leipzig herangetreten, auf seinem Grundstück einen Einfamilienhausstandort zu entwickeln.

Die Tatsache, dass aufgrund des Umfanges der Planung (Errichtung von 11 WE) und der nicht gesicherten Erschließung von Teilflächen aber auch für die immissionsschutzrechtlichen Fragen ein Planungserfordernis besteht, das über den § 34 BauBG nicht ohne Probleme zu bewältigen wäre, macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Verfahren und Ergebnisse der Beteiligungen

3.1 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum Beschlussnummer
Billigung der Einleitung des Verfahrens durch den FA Stadtentwicklung und Bau	15.05.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	13.08.2001
Aufstellungsbeschluss und Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21.08.2002 (RB III-1098/02)
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	17.09.-16.10.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	Mit Schreiben vom 30.08.2002

3.2 Beteiligung der Bürger

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Erörterungsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 13.08.2001 in Leipzig-Lausen statt. Es wurde deutlich, dass die anwesenden Bürger die vorgestellte Planung als Siedlungsarrondierung der Siedlung Grünau und die geordnete städtebauliche Entwicklung der Brachfläche begrüßen. Bedenken und Fragen bezüglich der Spielplatznutzung und der wasserseitigen Erschließung konnten geklärt bzw. ausgeräumt werden. Ein Änderungsbedarf des Planinhaltes hat sich nicht ergeben.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung fand in der Zeit vom 17.09.2002 bis 16.10.2002 im Neuen Rathaus statt.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von drei Bürgern Stellungnahmen abgegeben. In den Stellungnahmen der Bürger ging es insbesondere um folgende Punkte:

- Anlegung einer Straßenentwässerung in den Grünstreifen östlich der Erschließungsstraße sowie Vorschläge zur Begrünung
- Vorschlag zur Herstellung einer Entwässerung in der Mitte der Straße
- Ausweisung einer Spielstraße
- Verlegung der Parkflächen in Richtung Norden
- Verzicht auf den Spielplatz
- Vorschläge zur Straßenbeleuchtung
- vermuteter Sickergraben im Plangebiet
- Verlegung des Wendehammers.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung gegebenen Anregungen war keine Änderung der Festsetzungen des B.-Plans erforderlich

Von den am Planverfahren beteiligen Bürgervereinen und anderen Vereinen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2002 über die öffentliche Auslegung informiert und bis zum 16.10.2002 um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der TöB - Beteiligung äußerten sich 16 Träger öffentlicher Belange. Relevant waren insbesondere die nachfolgenden Stellungnahmen:

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
- Ablehnung einer Regenwasserableitung der Straße und der anliegenden Grundstücke in das vorhanden Schmutzwassersystem.

Stadtwerke Leipzig GmbH
- Festsetzung der Verkehrsfläche als Fläche für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.

Staatliches Umweltfachamt (jetzt RP Leipzig)
- Hinweise auf die notwendige Korrektur bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (begründete verbal-argumentative Zusammenfassung des Bilanzierungsergebnisses)
- aktualisierte Angaben zum höchsten Grundwasserstand
- Problematik der Regenwasserentwässerung aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen (eingeschränkte Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes);
- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen (Teil B, Pkt. 1.8)
- Korrekturbedarf zu den Aussagen des Immissionsschutzes.
- Hinweise zum Schutz v. Bäumen, Pflanzbeständen u. Vegetationsflächen

Landesamt f. Denkmalpflege mit Landesamt für Archäologie
- Hinweise auf fundreiches Altsiedelgebiet im direkten Umfeld des Plangebietes sowie im gesamten Vorhabenareal und die dabei zu beachtenden gesetzlichen Regelungen.

Polizeidirektion Leipzig
- Aussagen zur baulichen Gestaltung der Anbindung der Erschließungsstraße an den Lausner Weg und des Geh- u. Radweges an die Würzburger Straße
- Notwendigkeit einer unveränderlichen Barriere an der Würzburger Straße (Gefahr von Schleichverkehr).

Die folgenden durch die Stadt beteiligten TöB haben lediglich mitgeteilt, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden, dass sie der Planung zustimmen oder dass sie keine Bedenken gegen die Planung haben:
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post; Außenstelle Leipzig
- Fernwärmeversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH
- Stadtverband der Kleingärtner e.V.
- Landratsamt Leipziger Land
- Regionaler Planungsverband Westsachsen

Von den folgenden zur Stellungnahme aufgeforderten TöB erfolgte keine Stellungnahme:

- Industrie und Handelkammer zu Leipzig
- Deutscher Wetterdienst.

Aus der Auswertung ergaben sich redaktionelle Änderungen der Begründung zum Bebauungsplan. Die Begründung wurde durch die gegebenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange um folgende Aussagen ergänzt bzw. inhaltlich überarbeitet:

- Aussagen zur Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen mittels Sickerschächte (S. 19, Pkt. 10.2 – Stadttechnik)
- Aussagen zur Regenwasserentsorgung der Privatgrundstücke, Darstellung der Prioritäten im Umgang mit dem Niederschlagswasser , S. 13, Pkt. 6.3)
- Hinweis auf die Möglichkeit, dass vor Beginn der Planungen u.U. ein Versickerungsgutachten erforderlich sein wird sowie aktualisierte Angaben zum höchsten Grundwasserstand (S. 8/9, Pkt. 6.1)
- Überarbeitung der Aussagen zum Immissionsschutz (S. 13, Pkt. 6.4)
- Überarbeitung des GOP in Bezug auf die verbal-argumentative Zusammenfassung des Ergebnisses der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (S.16/17, Pkt. 6.3 des GOP)
- Hinweis auf Beachtung der DIN 18920 (S. 13, Pkt. 6.3)
- Hinweise auf die archäologische Relevanz des Vorhabengebietes und den archäologischen Denkmalschutz sowie der Meldepflicht bei Bodenfunden (s. 17, Pkt. 9.2)
- Aussagen zur Ausbildung einer Barriere an der Würzburger Straße.

Aufgrund der gegebenen Anregungen und Hinweise der TöB war keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Zu den eingegangenen Anregungen wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet.

4. Planungsziele

Die vorliegende Bauleitplanung versucht die Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine geordnete und den Naturschutzbelangen gerecht werdende städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der gebiets-spezifischen Raum- und Siedlungsstruktur gewährleistet. Die Erhaltung bestehender Grünstrukturen ist dabei ein wichtiges Kriterium.

Planungsziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau von Einfamilienhäusern. Mit dem Bebauungsplan soll die Realisierung der geplanten Bebauung sowie der erforderlichen Erschließung gewährleistet werden. Städtebaulich wird das Ziel verfolgt, die bestehende Siedlung Grünau durch Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Gärtnerei zu stabilisieren und am westlichen Rand abzurunden. Mit dem Bebauungsplan soll die Eigentumsbildung durch kostensparendes Bauen ermöglicht werden, die den gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gerecht wird.

4.1 Verkehrskonzept

Durch eine reduzierte Straßenerschließung sollen im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO störungs- und belästigungsfreie Wohnbedingungen, gewährleistet werden.

Zur verkehrsseitigen Anbindung des Plangebietes wird eine neue Anliegerstraße (Planstraße) südlich bis an den Lausner Weg gebaut. Ziel ist die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches, der als Mischverkehrsfläche mit 5,50 m breiter befestigter Fahrbahn gestaltet wird.

Eine nördliche Anbindung des Plangebietes für den Verkehr an die Würzburger Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen und örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Deshalb ist innerhalb des Plangebietes eine Wendeanlage für dreiachsigen Fahrzeugverkehr, wie Müllfahrzeuge und Feuerwehr, erforderlich.

Der nördliche Teil dieser Planstraße ist mit 6 m Breite geplant, während der südliche Teil (Anbindung an den Lausner Weg) in 8 m Breite gestaltet wird.

In diesem südlichen Bereich der 8,0 m breiten Verkehrsfläche ist östlich der Mischverkehrsfläche (5,50 m + jeweils 0,25 m Randstreifen) ein 2,0 m breiter Grünstreifen zum angrenzenden Nachbargrundstück integriert, um einerseits Abstandsflächen zu wahren und andererseits den Wurzelraum der auf der Grundstücksgrenze befindlichen Bäume nicht zu gefährden.
(siehe auch Grünordnungsplan).

Zwischen der Wendeanlage und der Würzburger Straße soll eine Verbindung ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer in die Siedlung Grünau nach Norden hergestellt werden.

Die Einschränkung des Verbindungsweges nur auf Fußgänger und Radfahrer dient der angestrebten Verkehrsruhe und dem Umweltschutz. Gesichert wird diese Absicht durch die Anlage eines 3 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweges mit einer fest eingebauten Barriere (Poller).

4.2 Vervollständigung der Siedlung Grünau

In Fortführung der städtebaulichen Entwicklung in Grünau und im Sinne einer dem Wohl der Bevölkerung dienenden Bodennutzung soll im südwestlichen Teil die Siedlung Grünau mit einer maßvollen Bebauung des bisher noch ungenutzten Grundstückes abgerundet werden.

Mit dem B-Plan Nr. 214 wird eine städtebaulich sinnvolle und vom Umfang her angemessene Arrondierung des Siedlungsrandes der Siedlung Grünau erreicht. Die vorgesehene Bebauung wird in Geschossigkeit und Grundstücksüberbauung siedlungsadäquat gesichert. Das gilt sowohl für die Bauweise als auch für den grüngeprägten Ortsbildcharakter. Die Planung orientiert sich an der vorhandenen Siedlung Grünau.

Gleichzeitig wird damit eine ordnungsgemäße, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Erschließung für Verkehr, Abwasser, Trinkwasser, Strom, Gas und Telekom hergestellt.

Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt 11 Wohneinheiten im südwestlichen Teil der Siedlung Grünau erfolgt in Übereinstimmung mit den überfachlichen und fachlichen Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen (Landesentwicklungsplan – LEP) vom 16.08.1994 und der Regionalplanung der Region Westsachsen (Regionalplan Westsachsen - RPWS, verbindlich seit 20.12.2001).

4.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Strukturerhaltes in der Siedlung Grünau

Die Planung zielt auf eine Begrenzung der Baudichte zur Beibehaltung des charakteristischen Bildes der Siedlung Grünau.

Zur Bewahrung des Charakters des Reines Wohngebietes und auch der angrenzenden Siedlung Grünau werden die Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmslos ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen wird verhindert, dass zusätzlich störender Fahrverkehr das ruhige Wohnen beeinträchtigt.

4.4 Naturschutz, Klima, Freiflächenausstattung

Zur Erhaltung des Naturschutzes wird angestrebt, durch die Begrenzung der Versiegelung, die Rückhaltung des Oberwassers, die weitere Entwicklung des Grünbestandes und durch die Sicherung des reichen Bestandes an Blaufichten die klimatische Ausgleichsfunktion, besonders innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Grünau, zu sichern.

Die durch die Bebauung des Gebietes versiegelten Flächen sollen durch eine Ausgleichspflanzung außerhalb des B-Planes Nr. 214 entsprechend des zum B-Plan Nr. 214 gehörenden Grünordnungsplanes ersetzt werden.
Als zusätzlicher Ersatz für versiegelte Flächen sind private Grünflächen und ein intensiv zu begrünender Spielplatz einzurichten.

5. Planungsbindungen

5.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig wurde am 15.04.1995 wirksam.
Er stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar.

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes entwickeln sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung bewertet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Standort mit Entwicklungspriorität, welcher der Abrundung der Siedlung dient.

5.2 Vorhandenes Planungsrecht im Umfeld

Für das Plangebiet und für die nähere Umgebung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Die angrenzende Siedlung Grünau ist planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

6. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Im Rahmen dieses Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich. Dennoch werden die abwägungsrelevanten Umweltbelange im folgenden Umweltbericht dargestellt.

6.1 Beschreibung der Umwelt im Bereich des Vorhabens

Bestandserhebung und Bestandsbewertung

Das Gelände stellt sich zur Zeit als Brache dar. Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, deren Betriebsteile und bauliche Anlagen vollständig abgebaut und sämtliche Flächen restlos entsiegelt wurden.

Die intensive Durchgrünung des westlichen und nördlichen Randstreifens des Plangebietes wertet diesen zukünftigen Wohnstandort auf.

Die vorhandenen Nadelholzbestände sind gegen Ende der 80-er Jahre des 20. Jahrhunderts als Schnittgrün angepflanzt worden und bilden jetzt eine optische Abgrenzung des Plangebietes zu den Plattenbauten und sollen erhalten bleiben. Die übrigen Flächen wurden bis ca. 1992/1993 als Flächen für die gärtnerische Pflanzenproduktion genutzt.

Das Plangebiet ist zur Zeit in keiner Weise erschlossen, jedoch befinden sich auf dem südwestlichen Teil des Grundstückes Dienstbarkeiten der Stadtwerke in Form von Primär-Elektro-Versorgungskabeln und Steuerkabeln für das Wohngebiet Grünau.

Das geplante Wohngebiet ist keinen nennenswerten Immissionen ausgesetzt, welche die Wohnfunktion maßgeblich negativ beeinträchtigen könnten. Die ehemalige Bahnstrecke 6811 Leipzig – Plagwitz - Pörsten, die in geringen Abstand vom Plangebiet verläuft ist stillgelegt und entwidmet.

Beschreibung der Wasserverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers im Boden

Trinkwasserschutzgebiete, Trinkwasservorbehaltsgebiete oder Gebiete für die Wassererkundung sind nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Flächenversiegelung und den vorhandenen Vegetationsstrukturen ist von einer mäßigen Grundwasserneubildung auszugehen.

Anhand vorliegender, langjähriger Beobachtungen des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig (Stellungnahme v. 14.10.02) ist auf den Standort bezogen mit höchsten Grundwasserständen zwischen 115-116 m NN zu rechnen.
Eine Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken durch Versickerung ist aufgrund der geologischen Bedingungen (s. Baugrundbewertung) nicht unproblematisch. Die Ableitung von Regenwasser der Straße und der Grundstücke über eine Schmutzwasserleitung wurde durch die KWL GmbH grundsätzlich abgelehnt (s. Stellungnahme v. 17.09.2002).

Der Pkt. 1.8 der textlichen Festsetzungen setzt daher Prioritäten im Umgang mit den auf dem Dach- und Terrassenflächen anfallenden Niederschlagswasser. Ziel ist dessen vorrangige Verwendung als Brauchwasser sowie die Speicherung in Zisternen oder die Versickerung auf dem Baugrundstück in Abhängigkeit von den konkreten hydrogeologischen Verhältnissen.

Unter Umständen ist es notwendig, die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes durch ortskonkrete Untersuchungen (Versickerungsgutachten) vor Beginn der Planungen zu prüfen.

Das Grundwasser wird durch die bindigen Böden gegenüber eindringender Schadstoffe geschützt.

Baugrundbewertung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 liegenden Flächen sind nach dem im StUFA Leipzig vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 4.21) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i.V. mit § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Die Altlastenauskunft wurde am 03.05.2001 vom Amt für Umweltschutz Leipzig erteilt und entspricht dem § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI.1, So 502).

Sollten während der weiteren Planungsarbeit Sachverhalte auftreten (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten), die auf schädliche Bodenveränderungen hinweisen, ist die gemäß § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Die Baugrundverhältnisse lassen sich anhand von Bohrungen folgendermaßen bewerten:

0,00 m	bis	0,30 m	Mutterboden
0,30 m	bis	4,80 m	Schluff, braungelb, sandig, kiesig, trocken, fest (BK 3)
4,80 m	bis	8,40 m	Kies, graugelb, fein bis grobkörnig (BK4) Schichtenwasser
8,40 m	bis	3,40 m	wie vor, jedoch wasserführend
13,40 m	bis	13,60 m	Schluff, braungelb, feinsandig, feucht (BK 3)

13,60 m bis 16,40 m Schluff, graugrün, feinsandig, trocken, festlagernd (BK 5)

Der Boden im Plangebiet ist als gut geeigneter Baugrund einzuschätzen.

6.2 Beschreibung des Vorhabens und seiner Festsetzungen

In den Gliederungspunkten 8 und 9 der Begründung sind Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen und weitere Angaben zur Grundstücksgestaltung dargestellt und die Festsetzungen dazu begründet.

6.3 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen

Auf der Grundlage des § 1a BauGB und des § 4 und § 7 Abs. 2 SächsNat-SchG wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den negativen Einflüssen hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit des Bebauungsgebietes entgegenzuwirken oder diese abzuschwächen bzw. zu vermeiden.

Der Grünordnungsplan wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Franz, Karl-Liebknecht-Straße, 04275 Leipzig, erarbeitet (Stand 03/2002)

Erhalt bestehender Vegetation und Neubegrünung

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind als Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit der Gehölze mit Laubgehölzen zu ergänzen.

Auf allen zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 90 % der Fläche als Vegetationsfläche auszubilden.

Je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche (ausgenommen die privaten Grünflächen) ist mindestens ein Obstgehölz (Halbstamm) oder ein standortgerechter einheimischer Laubbaum 2. Größen-ordnung (Stammumfang 12- 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan festgesetzten Bäume können mit einer Abweichung von bis zu 5 m gepflanzt werden. Es sind Laubgehölze 2. Größenordnung oder Obstgehölze zu pflanzen (Stammumfang 12- 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche).

Die Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen dienen der Sicherung und Entwicklung des Bestandes. Der Gehölzbestand trägt zur Reduzierung des Aufheizeffektes bei und ist deshalb von ausgleichender Bedeutung.

Generell gilt, dass auf nicht überbaubaren Flächen vorhandene Bäume und Sträucher entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu erhalten sind.

Bei älterem Vegetationsbestand können Abgrabungen oder Aufschüttungen zu irreparablen Schäden führen. Sollten dennoch Abgrabungen oder Aufschüttungen

notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen, um die Schäden zu minimieren bzw. ganz zu vermeiden.
Die DIN 18920 – "Schutz von Bäume, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu berücksichtigen, insbesondere sind die alten Eichen (Quercus robur) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachamt möglichst frühzeitig abzusprechen.

Um auf den privaten Grundstücken einen Grünbestand zu sichern, wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die eine angemessene dauerhafte Begrünung ermöglichen. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind die Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten. Daher sind überwiegend einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Ausgleichspflanzung

Für die im Planungsgebiet entstehenden Versiegelungen, hervorgerufen durch Wohngebäude, Nebenanlagen, Terrassenflächen, Stellplätze, Garagen, Carports sowie Zuwegungen und Zufahrten und die öffentliche Anliegerstraße, reichen die Ausgleichsmaßnahmen für Grünpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes des B-Planes Nr. 214 nicht aus.

Zur Sicherung der Durchgrünung sind entsprechende plangraphische und textliche Festsetzungen erforderlich.

Zur überschlägigen ökologischen Bewertung der Eingriffe und der gegebenenfalls erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde das Leipziger Bewertungsmodell (Stand 9/2000) herangezogen.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind derzeit größtenteils Ruderal- und Wiesenflächen.

Eine Bebauung des Plangebietes über § 34 BauGB (Gebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist nicht vollständig möglich. Seitens des Stadtplanungsamtes wird von einer Bebauung über §34 BauGB der ersten 60 m südlich der Würzburger Straße und nördlich des Lausner Weges ausgegangen.

Für diese Bereiche ist die Eingriff-/Ausgleichsregelung nur dahingehend zu berücksichtigen, dass nur die Eingriffsdifferenz zwischen dem derzeit rechtlich möglichen Eingriff und dem Eingriff nach dem neuen Planungsrecht auszugleichen ist. Da die geplante Bebauung sich am umgebenden Bestand orientiert, sind für diese zwei Bereiche keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Bis zum Jahr 1993 waren große Teile des ehemaligen Gärtnereigeländes mit Beton versiegelt. Im Zuge der geplanten Bebauung der Fläche erfolgte eine vollständige Entsiegelung im Vorfeld dieses Planverfahrens.

In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Leipzig wurde festgelegt, dass ein Teil der Flächenentsiegelung innerhalb des Plangebiets für die ökologische Bilanz angerechnet werden kann.

Das verbleibende Defizit wird mit folgenden Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück 1314 südlich der Ratzelstraße zwischen Aschaffenburger Straße und Kissinger Straße vollständig ausgeglichen [§ 1a Abs. 3 BauGB; siehe auch Grünordnungsplan] :

- Flächenentsiegelung und Neuanlage von ca. 70 m² Extensivrasen
- Bepflanzung eines vorhandenen Erdwalls mit standortgerechten einheimischen Gehölzen, ca. 435 m².

Die Kompensationsmaßnahmen, welche auf der Teilfläche des Flurstückes 1314, Gemarkung Kleinzschocher erfolgen, werden über eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB durch den Vorhabenträger mit der Stadt Leipzig geregelt. Die vertragliche Regelung sieht vor, dass der Vorhabenträger die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Grünordnungsplanes an der Ratzelstraße selbst finanziert.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und mit der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ausreichend Rechnung getragen.

Detailliertere Ausführungen, insbesondere zum ökologische Bewertungsrahmen, sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 214 enthalten und beschrieben.

Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind so zu gestalten, dass die Flächen für Niederschlagswasser versickerungsfähig sind.

Zur Förderung der Regenwasserversickerung sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen, die den Direktabfluss mindern und die Infiltration fördern, oder das anfallende Oberflächenwasser ist in angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Giebel und Mauern sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen.
Fassadenbegrünungen bringen sowohl bioklimatische (Produktion von Sauerstoff, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Reduzierung des Staubgehaltes durch Luftfilterung) als auch bauphysikalische (Schutz vor starker Erhitzung der Gebäudeaußenwand, Wind- und Kälteschutz) Vorteile, deshalb sind fensterlose Giebel und Mauern zu begrünen.

Trennung von Abwasser und Niederschlagswasser

Die Trennung des Abwassers vom Niederschlagswasser aller Dach- und Terrassenflächen bringt eine Entlastung der Kanalisation und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserverhältnisse.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dach- und Terrassenflächen ist, soweit es nicht unmittelbar für Brauchwasserzwecke verwendet wird, in Zisternen o.ä. zu sammeln oder in Abhängigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen auf dem Grundstück zu versickern.

6.4 Verkehrsimmissionen, Lärmschutz

Grundlage für die Bewertung der Schallimmissionen innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse (Beurteilungspegel) aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig, Teilbereich Grünau, Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Stadtökologie/Energie, aus dem Jahre 1996 sowie
daraus abgeleiteten ergänzenden Berechnungen.

Die ergänzende Berechnung, ohne die Immissionen der zwischenzeitlich stillgelegten Bahnstrecke Leipzig – Pörsten, aber mit Berücksichtigung der Immissionen des Lausner Weges, erfolgte im Jahre 2002

Die schalltechnischen Orientierungswerte für WR betragen (Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1) tags 50 dB (A), nachts 40 dB (A).

Die aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig berechneten Beurteilungspegel zeigen folgende Höchstwerte :

Nördliche Baugrenze der beiden nördlichsten Baufenster	südliche Baugrenze der beiden südlichsten Baufenster
Tag > 51 bis 52 dB (A)	Tag > 49 bis 50 dB (A)
Nacht > 41 bis 42 dB (A)	Nacht > 42 bis 43 dB (A)

Die berechneten Werte an der nördlichen Tangente, Würzburger Straße, betreffen nur die beiden nördlichsten Baufenster. Darin treten Überschreitungen der Orientierungswerte von max. 2 dB (A) tags und nachts auf. Diese Überschreitungen am nördlichen Rand des Plangebietes gehen zum überwiegenden Teil auf den KFZ- und Straßenbahnverkehr auf der Ratzelstraße bei unüblichen Windverhältnissen (NNW-Richtung) zurück.

An den südlichen Baugrenzen der beiden südlichsten Baufenster, welche eine Entfernung von ca. 70 m zum Lausner Weg haben, ist nur nachts eine Überschreitung bis max. 3 dB (A) zu erwarten. Tagsüber liegt der berechnete Wert noch unter dem Orientierungswert der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet.

Zur Abminderung der zu erwartenden Überschreitungen wird daher in den beiden nördlichsten und südlichsten Baufenstern die Firstrichtung in Ost-West-Achse festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht sind allerdings auch die Häuserstellungen in den beiden mittleren Baufenstern in dieser Achsrichtung als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Für die jeweils beiden Gebäude, welche in den beiden nördlichsten Baufenstern geplant und errichtet werden, wird empfohlen, die Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Mit Hilfe der heute üblichen baulichen Standards können durch die Außenbauteile der Gebäude Immissionen reduziert werden, da bereits „normale Fenster“ einen hohen Schallschutz gewährleisten.

Die Durchführung sowie auch die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist daher – bis auf die Festsetzung der Firstrichtung – nicht notwendig.

7. Begründungen der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Um den Anspruch der zukünftigen Bewohner auf ein ruhiges, gesundes, möglichst störungs- und belästigungsfreies Wohnen gerecht zu werden, wird das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt [§ 3 BauNVO].

Zur Gewährleistung dieser Wohnruhe und –qualität werden die sonst ausnahmsweise nach § 3 Abs.3 BauNVO zulässigen Anlagen und Einrichtungen nicht gestattet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Grund- und Geschossflächenzahl von 0,25 soll der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Bebauungsdichte so gering wie möglich gehalten werden. Im Vordergrund steht dabei die intensive Begrünung des Plangebietes.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 40 % überschritten werden [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO].

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von 50% wird nicht gestattet, damit die Versiegelung der Flächen eingeschränkt wird.

7.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt mit Berücksichtigung der in der näheren Umgebung stehenden Gebäude und der sich am Westrand anschließenden Siedlung.

Deshalb wird die maximale Traufhöhe auf 4,50 m, die maximale Firsthöhe auf 9,50 m und die maximale Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens auf 0,50 m festgelegt.

Diese festgesetzten Höhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes (Bezugshöhe).

Mit der Festlegung der Bezugshöhen ist eine einheitliche Basis für die höhenmäßige Einordnung der Gebäude gegeben und schaltet Differenzen innerhalb der Geländeprofile aus.

Diese Festsetzungen unterbinden die Entstehung eines unangemessen hoch aus dem Erdreich herausragenden Erdgeschossfußbodens und damit die Bildung eines optischen Vollgeschosses.
Bei der Festlegung der Höhen wurde auch berücksichtigt, dass der zweite Rettungsweg am Wohngebäude die notwendigen 8 m unterschreitet (Giebelfenster).

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Mit der Festlegung der Baugrenzen wird die Lage der Gebäude auf den Grundstücken geordnet.
Entlang des Straßenzuges der Planstraße sind mindestens 5 m breite und entlang der Würzburger Straße 6 m breite Vorgärten geplant, damit die grünordnerischen Festsetzungen realisierbar sind.

7.5 Grundstücksgrößen

Um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden, wird die Grundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt.
Kleinere Baugrundstücke bewirken eine höhere Verdichtung und verschlechtern die ökologische Wertigkeit des Baugebietes.
Der Durchgangsverkehr an der Einmündung am Lausner Weg in die Planstraße wird durch die Anordnung weniger Grundstücke in Grenzen gehalten.

7.6 Wohnungsanzahl

Mit dieser Festsetzung der Wohneinheiten soll erreicht werden, dass den zukünftigen Hauseigentümern die Möglichkeit des Einrichtens einer Einliegerwohnung gegeben ist.

7.7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Die Einrichtungen von Garagen, Carports und Stellplatzflächen stören im Vorgartenbereich das Straßen- und Siedlungsbild, deshalb sind diese Nebenanlagen in den rückwärtigen Teil zu verlegen, und der Bepflanzung und Begrünung des Vorgartenstreifens ist der Vorzug zu geben.

7.8 Nebenanlagen

Da Nebenanlagen das Straßenbild stören und diese auch in der bestehenden Siedlung Grünau im Vorgartenbereich nicht anzutreffen sind, dürfen sie nur außerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche in den rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksteilen, sofern die Grundfläche der Nebenanlagen in diesem Bereich 15 m² je Baugrundstück nicht über- steigt, angeordnet werden.

Sie dürfen allerdings nicht innerhalb des Streifens, der als private Grünfläche ausgewiesen ist, eingeordnet werden, da die privaten Grünflächen für den Natur- und Klimaschutz besonders notwendig sind und nicht durch bauliche Nebenanlagen eingeschränkt werden dürfen.

8. Begründung der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBauO (Örtliche Bauvorschriften)

Die „örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 89 SächsBauO beinhalten die gestalterischen, ästhetischen Festsetzungen bei Neubauvorhaben zur Erhaltung und Entwicklung des Siedlungs- und Straßenbildes der Siedlung „Eigenheime am Lausner Weg“.

8.1 Dachgestaltung

Die einheitliche Dachgestaltung ist notwendig, um den abschließenden Rand der Siedlung Grünau charakteristisch einheitlich zu gestalten.

Dies erhöht die städtebauliche Ablesbarkeit und Prägnanz der gesamten Siedlung Grünau, auch als Abschluss gegenüber des Wohnungsbaugebietes Grünau.

Die Zulässigkeit der Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen begründet sich in der Notwendigkeit der alternativen Energiegewinnung.

Die Festlegung zur Gestaltung der Dachflächen von Nebenbaukörpern gibt den Bauherren die Möglichkeit, industriell gefertigte Nebenbaukörper oder andere entsprechende Fertigprodukte aufzustellen oder zu errichten.

8.2 Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzungen über Höhe, Material bzw. Heckenpflanzungen zur Bildung einer Einfriedung erweitern und stärken das intakte Straßenbild der Siedlung Grünau.

Die Festsetzungen orientieren sich am Siedlungsumfeld, greifen die typischen Gestaltungsprinzipien von Einfriedungen auf und dienen der Erhaltung des ortstypischen Straßenbildes.

Eine beliebige, „wilde Zaunlandschaft“ würde das Straßenbild erheblich beeinträchtigen und insgesamt zu einer schlechteren Qualität des Ortsbildes führen. Darüber hinaus erfüllen Hecken auch eine starke ökologische Funktion, und der „grüne Charakter“ der Siedlung Grünau wird dadurch verstärkt.

8.3 Vorgartenflächen, Wege, Zufahrten und Terrassenflächen

Die Art und Weise der Gestaltung der Vorgärten bestimmt maßgeblich das Ortsbild. Daher ist eine Festsetzung getroffen worden, die zwar weiterhin eine individuelle

Gestaltung der Vorgärten ermöglicht, jedoch gewisse Mindestanforderungen für die Begrünung festlegt.

Die Einschränkung der Wege- und Terrassenflächen auf 20% der Vorgartenfläche soll eine zusätzliche Versiegelung im Freiraum verhindern bzw. minimieren.

8.4 Eingrünung von Müllstandplätzen

Die Festsetzung zur Begrünung der Müllstandorte erfolgt aus ästhetischen Gründen, wobei die positiven Wirkungen des Grüns die allgemeine Situation verbessert. Zudem schützt die Bepflanzung die Müllbehälter zusätzlich vor Wind und verhindert somit das Verblasen von Müllbestandteilen.

9. Hinweise

9.1 Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden.

9.2 Archäologischer Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (slawische und mittelalterliche Besiedelung). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Geltungsbereichs deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.
Es besteht gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) eine Meldepflicht bei Verdacht auf Bodenfunde.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Bauausführende Firmen und Einzelbauherren sind darauf hinzuweisen.

9.3 Entwässerungsgraben

Im östlchen Teil des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an das Flst. 861/3 der Gemarkung Kleinzschocher besteht der Verdacht auf das Vorhandensein einer Versickerungsanlage (Rigole), welche nach Art der Ausführung nicht den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen entspricht (s. Abwägungsvorschlag Teil II. Bürger/Dritte Nr. 03).

10. Durchführung und Kosten

10.1 Bodenordnung

Die angestrebte Neuordnung des Plangebietes lässt sich ohne Eingriffe auf andere private Grundstücke vollziehen. Auf ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 46 BauGB kann daher verzichtet werden.

10.2 Erschließung

Verkehr
Durch die Zuordnung eines Teiles des Flurstückes 824 kann der nördliche Teil des Plangebietes mit einer Anliegerstraße (Planstraße), die an der westlichen Grenze des Plangebietes in den Lausner Weg einmündet, angebunden werden.

Infolge der zu geringen Breite der Würzburger Straße ist eine verkehrstechnische Erschließung an der nördlichen Tangente des Plangebietes nicht möglich. Aus diesem Grunde wird am Ende der Planstraße eine Wendeanlage eingerichtet. An der Planstraße werden drei zusätzliche öffentliche Parkflächen vorgesehen. Das Plangebiet wird somit für den Fahrverkehr (Bemessungsfahrzeug ist ein dreiachsiger LKW) ausschließlich vom Lausner Weg erreichbar.

Stadttechnik
Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entsorgen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die Pumpstation Würzburger/ Miltenberger Straße. Die Pumpstation führt mit einer DN 100 GG -Leitung (Durchmesser-Nennweite 100 mm Grauguss) als Druckleitung nach Grünau.

Das Plangebiet erhält eine Kanalisation DN 200 STZ (Durchmesser- Nennweite 200 mm, Steinzeug), welche im Gefälle zur Würzburger Straße und weiter zur Pumpstation führt.
Jedes Grundstück erhält einen Hausanschlussschacht.

Das Niederschlagswasser auf den privaten Flächen verbleibt iauf den Grundstücken (s. Pkt. 6.1 - Beschreibung der Wasserverhältnisse).

Das Niederschlagswasser im öffentlichen Straßenbereich wird zusammengeführt und direkt in Versickerungsschächte, welche westlich der Planstraße des Plangebietes liegen, eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine neue Verbindungsleitung DN 100 GGG (duktiler Grauguss) zwischen Lausner Weg und Würzburger Straße. In dieser Leitung befinden sich Unterflurhydranten für die Feuerwehr.
Mit dieser Maßnahme wird eine weitere Ringversorgung in der Siedlung Grünau erreicht, sie trägt wesentlich zur Erhöhung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser in der gesamten Siedlung Grünau bei. Die Stromversorgung und Telefonverkabelung vollziehen sich im Straßenbereich der Planstraße im Rahmen DIN-gerechter Regelquerschnitte.

Die trink- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes wurde bereits im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung festgelegt, welche den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH mit Unterschriftsleistung vom 19./ 25. Juli 2002 vorliegt.

Das Baugebiet liegt auf Grundlage der Vorranggebietskarte zur Versorgung der Stadt Leipzig im Gasvorranggebiet. Im südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine schutzrohrverlegte Fernwärmehauptversorgungsleitung für das Wohngebiet Grünau.

Die Versorgung mit Strom und Gas sowie die Anbindung an das Telefonnetz wurden bereits den Trägern öffentlicher Belange (Stadtwerke und Telekom) vorgestellt; die Ver- und Entsorgungsbetrieben erteilten Zustimmung zum Erschließungskonzept.

10.3 Kostenaufwendungen

Die Stadt Leipzig ist an Kostenaufwendungen für die Planung und Realisierung des Bebauungsgebietes nicht beteiligt.

Die Kosten für die erforderliche Erschließung übernimmt der Erschließungsträger. Dazu gehören auch die Kosten für die grünordnerischen Maßnahmen und deren Pflege im Plangebiet.

Außerdem übernimmt der Erschließungsträger die vertragliche Verpflichtung, die externen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Grünordnungsplanes an der Ratzelstraße zu finanzieren und zu realisieren.

Leipzig, den 11.4.2006

W ö l p e r t
amtierender Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anlage :

Liste geeigneter Pflanzen

Die im folgendem aufgeführte, vorgeschlagene Pflanzliste stammt aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 214 „Eigenheime am Lausner Weg“, Stand April 2001, verfasst vom Landschaftsarchitekturbüro Franz in Leipzig .

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ainus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Genistia germanica	Deutscher Ginster
Genistia tinctoria	Färber-Ginster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhanmus catharticus	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (Wildform)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (Wildform)
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere

Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere

Ausgesuchte Kletter- und Schlingpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Euonymus fortunei	Spindelstrauch
Humulus lupus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
"Engelmannii" ...	
Parthenocissus tricuspitata	Wilder Wein
"Veitchii"	
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen