Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt 20.03.2015

Inhaltsverzeichnis

A. EINLEITUNG....5

1. Lage und Größe des Plangebietes....5
2. Planungsanlass und -erfordernis....5
3 Ziele und Zwecke der Planung....6
4. Verfahren....6

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG....7

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes....7
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse, Altlasten und Kampfmittel....8
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen....9
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung....9
5.4 Soziale Infrastruktur....10
5.5 Technische Infrastruktur....10
6. Planerische und rechtliche Grundlagen....12
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen....12
6.1.1 Landesentwicklungsplan....12
6.1.2 Regionalplan....13
6.1.3 Flächennutzungsplan....14
6.1.4 Landschaftsplan....14
6.1.5 Zulässigkeit von Vorhaben....15
6.2 Sonstige Planungen....15
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept....15
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung....15
6.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren....16
6.2.4 Weitere Stadtentwicklungspläne....16
7. Umweltbericht....17
7.1 Einleitung....17
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung 20
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 34
7.4 Zusammenfassung....34
8. Ergebnisse der Beteiligungen....35
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit....35
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)....35
8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf....38
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf....40
8.5 Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf....43

8.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf....46
9. Städtebauliches Konzept....47
9.1 Gliederung des Gebietes....47
9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept....48
9.3 Erschließungskonzept....49
9.4 Grünkonzept....54

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES....55

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches....55
11. Gliederung des Plangebietes....56
12. Baugebiete....56
12.1 Art der baulichen Nutzung....56
12.2 Maß der baulichen Nutzung....60
12.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen....61
12.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien....63
12.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen....64
12.6 Höhenlage von baulichen Anlagen....65
13. Verkehrsflächen....65
13.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen....65
13.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg....67
14. Grünordnerische Festsetzungen....67
14.1 Flächenbefestigung....67
14.2 Versickerung von Niederschlagwasser....68
14.3 Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....68
15. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes....71
16. Flächen für Versorgungsanlagen....72
17. Örtliche Bauvorschriften....73

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION....75

18. Flächenbilanz des Plangebietes....75
19. Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung....76
20. Schätzung zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs....76
21. Kostenbilanz....76
21.1 Kosten für Erschließung....76
21.2 Kosten für Begrünungsmaßnahmen....76
21.3 Kosten für private Bauherren....77
21.4 Folgekosten....77
Anhänge:

Anhang I: Hinweise

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Anhang III: Straßenquerschnitt (ohne Maßstab)

Anhang IV: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nordwest innerhalb des Ortsteiles Lützschena-Stahmeln, ca. 10 km vom Stadtkern Leipzigs entfernt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 12,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

im Süden	durch die Hallesche Straße bzw. in westlicher Verlängerung durch die Straßenbahntrasse,
im Westen	durch die vorhandenen Grünstrukturen am Rande der bereits fertiggestellten Siedlung im Bereich „An der Kirschallee“ (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz")
im Norden	durch einen Feldweg, bzw. Ackerflächen. Weiter nördlich befinden sich die Eisenbahntrasse nach Halle/ Saale bzw. das Güterverkehrszentrum (GVZ)
im Osten	durch die westlichen Flurstücksgrenzen der im Bereich „Zum Kalten Born“ und Bahnstraße bereits bebauten Grundstücke der „Gartenstadt Quasnitz“.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung und Kapitel 10 der Begründung zu entnehmen.

Dieser Bebauungsplan (B-Plan) ersetzt für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“. Der Teilbereich des B-Planes Nr. E-74, der sich außerhalb des B-Planes Nr. 219 befindet, behält seine Rechtskraft.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht privater Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke einer baulichen Nutzung und Verwertung zuzuführen und zu einer Wohnsiedlung für Ein- und Zweifamilienhäuser zu entwickeln.
Der private Eigentümer der derzeit unbebauten Flächen strebt zeitnah eine Vermarktung und die Bebauung seiner Grundstücke an.

Es ergibt sich ein Planungserfordernis, da die angestrebte Bebauung auf der Grundlage des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz" nicht durchführbar ist. Nach dessen Festsetzungen wären Bebauungsmöglichkeiten gegeben, die den Zielstellungen der Stadtentwicklung und der Situation auf dem Immobilienmarkt nicht mehr entsprechen.
Insbesondere der ursprünglich geplante Anteil des Geschosswohnungsbaues sowie die überproportional vorgesehenen Erschließungsflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Ein weiteres Planerfordernis ist die Umwandlung der bislang im Bebauungsplan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ festgesetzten Wohngebiete auf dem Flurstück 65/3 der Gemarkung Quasnitz in eine Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Leipziger Porschewerkes. Die Ausgleichsfläche wurde im Rahmen des Planverfahrens dem am 01.09.2012 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ zugeordnet.

Darüber hinaus ist ein Planungserfordernis gegeben, weil innerhalb des Plangebietes zwischenzeitlich der Heidegraben zur Ableitung von Regenwasser aus dem nördlich gelegenen Industriegebiet östlich der Radefelder Allee als überwiegend unverrohrten Graben hergestellt wurde.

Durch die damit verbundene Flächeninanspruchnahme ist eine Realisierung der nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässigen Bebauung teilweise nicht mehr möglich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch diesen Bebauungsplan sollen, unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

a) Anpassung des bauplanungsrechtlichen Rahmens zur Entwicklung des Gebietes am Rande der Stadt an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen und die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt durch Ausweisung eines Einfamilienhausgebietes anstelle des bislang vorgesehenen Geschosswohnungsbaus.
b) Herstellen von Planungssicherheit für die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes.
c) Schaffung von Baurecht für ein zeitgemäßes, kostengünstiges und flächensparendes Erschließungssystem.
d) Gewährleistung einer geordneten verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen.
e) Integration der notwendigen Flächen für die Herstellung des Entwässerungsgrabens (die Anlage des Entwässerungsgrabens erhöht die Grünbereiche im Plangebiet und steigert die Attraktivität des zukünftigen Wohngebietes).
f) Verankerung der im Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ vorgesehenen externen Ausgleichsflächen.
g) Weitreichende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Dabei ist vorgesehen, ein möglichst flexibles Planungsinstrument zu erstellen, so dass die angestrebte Festsetzungsdichte eher gering ist. Dies betrifft auch die gestalterischen Regelungen, die auf wenige grundlegende Aspekte reduziert werden sollen, um ein harmonisches Einfügen in das Ortsgefüge unter gleichzeitiger Wahrung von gestalterischen Variationsmöglichkeiten der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten.
Der Bebauungsplan trifft außerdem Festsetzungen entsprechend der naturschutzrechtlichen Anforderungen zur Grünordnung sowie zum Immissionsschutz.

4. Verfahren

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RB IV-333/05 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2005 v. 23.07.2005	13.07.2005
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	25.09.2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	01.10.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2008 v. 04.10.2008	14.10.2008 bis 13.11.2008
erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB), mit Schreiben vom	17.07.2013
erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2013 v. 24.08.2013	03.09.2013 bis 02.10.2013

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
  Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in diesem Planverfahren unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung und Erörterung sind bereits zuvor auf anderer Grundlage im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz " erfolgt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Entwicklung eines Wohngebietes bestehen weiterhin.
  Im Übrigen sind die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer als Mitveranlasser für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits informell an der Planung beteiligt. Zeitgleich mit den Trägern öffentlicher Belange wurden zusätzlich die Bürgervereine beteiligt; zu den Ergebnissen der Beteiligungen siehe Kapitel 8.

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**
  Aufgrund der nach den Beteiligungen 2008 wie in Kapitel 2 bereits dargestellten geänderten Zielstellungen und Inhalte zur Entwicklung des Plangebietes und den damit einhergehenden notwendigen Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes wurden im September 2013 erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

- **Redaktionelle Aktualisierung**
  In Vorbereitung des Satzungsbeschlusses wurde die Vollzugsfähigkeit der getroffenen Festsetzungen und die Aktualität der Rechtsgrundlagen geprüft und der Textteil des Rechtsplanes teilweise redaktionell geändert. Die redaktionellen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. Redaktionell geändert und aktualisiert wurde auch die Leipziger Sortimentsliste im Ergebnis der durch die Ratsversammlung am 18.06.2014 beschlossenen Teilfortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Zentren. Redaktionell ergänzt wurde zudem der im Plan enthaltene Hinweis zur Archäologie im Ergebnis der 2013 durchgeführten Beteiligungen. Die im Textteil zu Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen getroffene Festsetzung und die in der Begründung dazu erfolgten Erläuterungen entfallen, da mit Wirkung vom 01.01.2015 die betreffenden Anforderungen und Begrenzungen zur Verbrennung von festen Brennstoffen bereits auf Grundlage der Änderung/Ergänzung des Bundesimmissionsschutzgesetzes verbindlich geregelt sind.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

(zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht im Kapitel 7)

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke, dessen Flächen überwiegend unbebaut sind und landwirtschaftlich genutzt wurden. Der westliche Bereich des Plangebietes wurde im Rahmen der Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme aufgeforstet. Gebäude und bauliche Nutzungen sind im Wesentlichen auf die Grundstücke im unmittelbaren Bereich an der Halleschen Straße/ Bahnstraße begrenzt.
Östlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet der "Gartenstadt Quasnitz", welches nach einem Bebauungsplan von 1906 erschlossen und gebaut wurde. Die vorherrschende Bebauung sind zweigeschossige Reihenhäuser, im nördlichen Abschluss auch Doppelhäuser.
Charakteristisch ist die Giebelständigkeit der einzelnen Häuser und deren starke Gliederung mit Zwerchgiebeln und Gauben. Die Häuser erfahren eine interessante Gruppierung um die gemeinschaftlich genutzten Innenhöfe. Geschwungene Straßenverläufe und Treppenanlagen verleihen der Gartenstadt Quasnitz ein unverwechselbares Ambiente.

Im Süden des Plangebietes, südlich der Halleschen Straße, ist eine gewachsene Wohnbebauung vorzufinden. Unmittelbar westlich an das hier betrachtete Plangebiet schließen sich Gartenflächen und ein ökologisch wertvoller Grünstreifen, die sogenannte "Kirschallee", an (nach § 21 SächsNatSchG geschützter Biotop). Dahinter liegen die bereits bebauten Wohngrundstücke des 1. Bauabschnittes vom „Baugebiet Quasnitz“, die entsprechend des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1995 entwickelt wurden. Der Bebauungsplan hat für diese Flächen weiterhin Gültigkeit.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich ein Wirtschaftsweg an, dahinter liegen Grünland und bewirtschafte Ackerflächen.

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse, Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht im Übergang der Delitzscher Ebene in die Elster-Luppe-Aue. Topographisch liegt das Gebiet im Bereich des nördlichen Randes der Elsteraue an einem nach Süden exponierten Hang.

Das Relief im Plangebiet wird definiert durch eine Geländehöhe von ca. 106 m NHN an seiner tiefsten Stelle - etwa an der Einmündung der Bahnstraße in die Hallesche Straße - bis zu einer Höhe von 122 m NHN im Nordwesten. Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten recht gleichmäßig und stetig an.

Die Hochfläche nördlich der Halleschen Straße/Leipziger Straße ist eine Grundmoränenplatte, geformt durch Inlandeis, Erosion und Sandlößaufwehungen. Der bodenbildende Geschiebelehm als Verwitterungsprodukt des ursprünglich kalkigen Geschiebemergels ist ein tonigsandiges, gelblich bis bräunlich-graues Material. Auch größere Bestandteile - Geschiebe unterschiedlicher Größe (Feldsteine) sind enthalten.

Es ist vorwiegend mit vergleyten Braunerden zu rechnen, die in der Regel wenig wasserdurchlässige Strukturen aufweisen. Die Bodeneigenschaften sind durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt (Düngung, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln, intensive Bodenbearbeitung). Die ökologischen Bodenfunktionen sind dadurch verändert.

In den nicht anthropogen überprägten Bereichen des Plangebietes ist oberflächennah im Zentralbereich saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne) verbreitet, in dem horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert sind, die saisonbedingt grundwassergefüllt sein können. Der Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Der Geschiebemergel und -lehm wird von fluviatilen bis glazifluviatilen Sanden/Kiesen unterlagert.

Im Plangebiet sind im Nordwestbereich oberflächennah saalekaltzeitlicher glazifluviatiler Sand und Kies und im Südbereich oberflächennah saalekaltzeitlicher fluviatiler Kies und Sand = Tiefere Mittelterrasse (= Hauptterrasse) sowie elsterkaltzeitlicher fluviatiler Kies und Sand = Höhere Mittelterrasse verbreitet. Diese ± rolligen Lockergesteine weisen im Regelfall eine günstige Versickerungsfähigkeit auf und sind als nicht frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Im tieferen Untergrund stehen tertiäre Sande, Schluffe, Tone und Braunkohle an.

Zum Teil liegen starke Störungen vor, so dass mit rasch wechselnden Baugrundverhältnissen gerechnet werden muss. Es wird den späteren Bauherren empfohlen, standortkonkrete Baugrundgutachten anfertigen zu lassen, da im Plangebiet wasserführende Linsen und Schichten auftreten können, bzw. mit Grundwasseränderungen durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Groß-

Raum Leipzig zu rechnen ist.

In Bereichen mit anstehendem Geschiebelehm ist auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit im Regelfall eine nur eingeschränkte Versickerungseignung zu erwarten. Für eine geplante Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sollte die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes sowie der maßgebende Grundwasserflurabstand standortkonkret geprüft und eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich nach Angaben des Sächsischen Oberbergamtes im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch- Breitenfeld“. Es liegt innerhalb des in Verantwortung der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) befindlichen Bereiches einer ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher unterlag es dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg im Plangebiet ist abgeschlossen. Es ist nicht mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. +101 m NHN. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrologischen Modells der LMBV wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. 101 m NHN im oberen Hauptgrundwasserleiter (ohne Berücksichtigung saisonaler Schwankungen) einstellen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. E-74 wurde von dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Planung zuständigen Landratsamt mitgeteilt, dass das Gelände nicht als munitionsverseucht bekannt ist. Eine vorsorgliche Untersuchung des Baugeländes wird aus diesem Grund nicht für erforderlich gehalten. Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist dennoch nicht ausgeschlossen.
Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab. Näheres dazu s. Kapitel 7.2.2.1.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der überwiegende Teil der Flurstücke im Plangebiet wurde landwirtschaftlich als Ackerflächen bzw. Grünland genutzt. Auf dem Flurstück 65/3 ist 2014 im Rahmen der Zuordnung als Ausgleichsfläche zu dem B-Plan Nr. 383 „Industriegebiet östliche der Radefelder Allee“ eine Anpflanzung zum Wald erfolgt. Die Flurstücke 69/2, 69c und 61/4 sind (teilweise verwilderte) Gartenbereiche. Die im Geltungsbereich liegenden Teile der Flurstücke 301/3 und 301/4 dienen als Freifläche, als Fläche für Nebenanlagen und als Garagenstandort insbesondere für das benachbarte Wohnhaus.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich bestehende Wohngebäude, u.a. der Wohnungs-Genossenschaft „Auenblick“ e.G. und einige Gebäude, die gewerblich genutzt werden, so ein Autohandel und eine Tankstelle an der Halleschen Straße.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lützschena.
Nach der Kommunalen Gliederung der Stadt Leipzig gehört der Ortsteil Lützschena zum Stadtbezirk Nordwest. Er ist mit dem Ortsteil Stahmeln 18,2 km² groß und hatte zum 31.12.2013 insgesamt 3.945 Einwohner. Im Plangebiet selbst befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstel-

lung drei Wohngebäude mit insgesamt etwa 15 Personen.

5.4 Soziale Infrastruktur

Schulen

Für die Schulausbildung stehen die Außenstelle der Grundschule Leipzig-Stahmeln im Windmühlenweg (ca. 750 m westlich des Plangebietes) die Mittelschule und das Gymnasium in der benachbarten Stadt Schkeuditz sowie eine weitere Mittelschule in Leipzig-Wahren und das Werner-Heisenberg-Gymnasium in Leipzig-Möckern zur Verfügung.

Einrichtungen für Kinder bis 6 Jahre

Die Kindergarten-/Kinderkrippe-/Hort- Kombination „Sternchen“ im Freirodaer Weg (ca. 250 m westlich des Plangebietes) steht neben der Kindergarten-/Kinderkrippen-Kombination „Am Sonnenhügel“ in Stahmeln zur Verfügung.
Zusätzlich bieten Tagesmütter in der östlich des Plangebietes gelegenen Gartenstadt ihre Dienste für die Kinder bis zum dritten Lebensjahr an.

Einrichtungen für ältere Menschen

Durch die Arbeiterwohlfahrt wird das Seniorenheim/Betreutes Wohnen in Lützschena „Am Brunnen“ (südlich des Freirodaer Weges) betrieben. Ferner werden im Objekt Wochenangebote für die allgemeine Nutzung offeriert. Die Volkssolidarität betreibt ein gleichartiges Objekt in der Halleschen Straße, gleichfalls in Nähe des Plangebietes.

Sportanlagen

Zum einen stehen der Sportplatz und die Turnhalle in der Halleschen Straße zur Verfügung, zum anderen können Sportplatz und Turnhalle an der Stahmelner Straße genutzt werden.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Süden wird das Plangebiet von der Halleschen Straße tangiert. Im Südosten begrenzt die Bahnstraße das Gebiet, diese zweigt von der Halleschen Straße nach Norden ab.
Die Hallesche Straße gehört zum Netz der wichtigen Hauptverkehrsstraßen der Stadt Leipzig und stellt die direkte Straßenanbindung ins Leipziger Stadtzentrum bzw. nach Schkeuditz dar. Die Hallesche Straße ist die ehemalige Bundesstraße B 6. Die Bundesstraße ist nach Norden verlegt wurden. Das Verkehrsaufkommen auf der Halleschen Straße ist dadurch gesunken.
Eine weitere Anbindung des Plangebietes besteht mit der Straße Zum Kalten Born an die östlich angrenzende Gartenstadt Quasnitz. Die Straße Zum Kalten Born ist über die Bahnstraße oder über den Radefelder Weg zu erreichen.

Nichtmotorisierter Individualverkehr

Verbindungen für nicht motorisierten Verkehr sind über „Trampelpfade“ sowohl von Osten nach Westen vorhanden, in das Wohngebiet an der Kirschallee und in die Gartenstadt, als auch auf Pfaden über die Wiese von Süden nach Norden.

Öffentlicher Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV)

Auf der Halleschen Straße fährt die Straßenbahn Nr. 11 in Richtung Stadtzentrum bzw. nach Schkeuditz. Die Straßenbahnhaltestelle der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) befindet sich in unmittelbarer Nähe der südlichen Grenze des Plangebietes.

Weitere öffentliche Verkehrsmittel stehen mit der S-Bahn Verbindung Leipzig-Halle zur Verfügung. Der S-Bahnhof Lützschena befindet sich ca. 1250 m nordöstlich des Plangebietes. Ferner besteht im Radefelder Weg und an der S-Bahn-Brücke Bahnstraße Zugang zur Buslinie 190, welche zwischen Leipzig-Hauptbahnhof und Glesien verkehrt und auch das Güterverkehrszentrum erschließt.

Flugverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in seiner nächsten Entfernung ca. 3,4 km südöstlich der Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle. Daraus resultiert die Lage des B-Planes im Bauschutzbereich des Flughafens, jedoch unterhalb der zustimmungspflichtigen Höhenbegrenzung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses ein sogenannter Siedlungsbeschränkungsbereich für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ausgewiesen. Dieser ist in eine Fluglärmkontur A (hier sollen im Rahmen der Bauleitplanung nur Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden) und eine Fluglärmkontur B (innerhalb dieses Bereiches sollen vor Lärm schutzbedürftige Einrichtungen und Wohngebäude mit baulichen Schallschutz versehen werden) untergliedert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind von den Konturen jedoch nur solche Gebiete betroffen, die ohnehin im planfestgestellten Nachtschutzgebiet des Flughafens liegen. Dort wird vom Flughafenbetreiber bereits auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses an schutzbedürftigen Einrichtungen Schallschutz gewährt.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb gesetzlich festgelegter fluglärmrelevanter Bereiche und somit in keinem Schutzgebiet (Siedlungsbeschränkungsbereich). Insbesondere liegt das geplante Wohngebiet gemäß den Festlegungen des Planfeststellungsbeschlusses (auch mit der kurzen Südabkurvung) nicht in einem ausgewiesenen Lärmschutzbereich (Tag- und/oder Nachtschutzgebiet). Daher können entsprechende Ansprüche aus den Lärmschutzauflagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbauvorhaben „Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld“ vom 04.11.2004 nicht geltend gemacht werden.

Die Flughafen Leipzig/Halle GmbH verweist darauf, dass sie über einen 24-Stunden-Betrieb verfügt. Deshalb ist auch in dieser Zeit mit Überflügen in Gebieten im Umkreis von ca. 30 km um den Flughafen (und damit auch über das Plangebiet) zu rechnen. Außer der Nutzung der instrumentengeführten An- und Abflugrouten inkl. Flugerwartungsgebiete können noch andere luftverkehrliche Aktivitäten stattfinden. Dazu gehören z.B. Sichtan- und Sichtabflüge, Fehlanflüge, Rettungsflüge und Flüge, die auf Grund extremer Wetterbedingungen (z.B. Gewitter) angepasst werden müssen. Neue Flugrouten oder eine nächtliche Nutzung der kurzen Südabkurvung in Richtung Ost werden damit nicht begründet.

5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im überwiegend unbebauten Plangebiet befinden sich derzeit keine Ver- oder Entsorgungsanlagen. Die bereits bebauten Flächen (im Süden des Plangebiets) sind erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an die dort vorhandenen Anlagen gesichert.

Trinkwasserversorgung

In der Bahnstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung mit der Nennweite 200 (DN 200 GGG), an die im Bereich der Einmündung der Planstraße angebunden werden kann. Ein weiterer Anbindepunkte an das öffentliche Trinkwassernetz befindet sich mit der Trinkwasserleitung DN 100 im Charlottenweg/Zum Kalten Born.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Anlagen zur Löschwasserversorgung.

Abwasser-/Niederschlagswasserentsorgung

Von der Bahnstraße kommend führt eine Abwasserleitung der KWL im Ei-Profil 900/1350 nach Südwesten. Diese kreuzt die Flurstücke 61/2, 61b und 61/6. In der Straße Zum Kalten Born besteht eine Abwasserleitung DN 450.
Durch das Plangebiet verläuft der Heidegraben. Seine Lage ist nachrichtlich in den Plänen übernommen. Er dient der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem nordwestlich gelegenen Industriegebiet östlich der Radefelder Allee. Das Baurecht für dieses Vorhaben besteht auf Grundlage des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, welches am 18.07.2006 positiv beschieden wurde. Eine Realisierung des Grabens erfolgte im Jahre 2013 durch die Stadt Leipzig. Er gilt als Gewässer II. Ordnung.

Energieversorgung

Seitens der MITNETZ STROM mbH (ehemals envia) wurde im Rahmen der bisherigen Beteiligungen darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich des Planungsgebietes Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben werden. Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Trassen der Energieversorgung.

Gasversorgung

In der Bahn- bzw. Halleschen Straße befindet sich eine Gasmitteldruckleitung der MITGAS GmbH. Die gastechnische Versorgung des Plangebietes wäre über diese vorhandene Leitung möglich.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

(zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht im Kapitel 7)

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 (verbindlich seit 31.08.2013) stellt auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur auf.
Im LEP wird Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen, der Ortsteil Lützschena-Stahmeln liegt im Verdich-tungsraum des Oberzentrums. Im Verdichtungsraum sind die Wohn- und Lebensbedingungen u.a. durch die Neuausweisung von Wohnbauland sowie die ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern.

Daher sind für diesen B-Plan folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (LEP G 2.2.1.1)
- Festlegung von Grünzäsuren zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht nebeneinander liegender Siedlungsgebiete (LEP Z 2.2.1.8)
- Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft (LEP Z 2.2.1.9)
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV (LEP Z 2.2.1.10)
- Erhöhung des Waldanteils im Freistaat (LEP Z 4.2.2.1)

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes eine bereits vorhandene Baufläche dar. Die mit der Überplanung des Areals gegenüber dem ursprünglichen B-Plan bedarfsgerechte Anpassung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten mit einer Reduzierung der Nutzungsintensität und Neuinanspruchnahme von Freiflächen für die Siedlungsentwicklung sowie die Ausweisung einer größeren, zusammenhängenden Fläche für Wald anstelle des ursprünglich geplanten Wohnungsbaus stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen des LEP.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen (verbindlich seit 25.07.2008) sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionenspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Im Regionalplan ist der Ortsteil Lützschena-Stahmeln an der regionalen Entwicklungsachse Leipzig-Schkeuditz-Halle gelegen. An den Entwicklungsachsen sollen die weitere Siedlungsentwicklung konzentriert und Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege und Versorgungsleitungen gebündelt werden (Z 2.6.3). Die geplanten Baugebiete befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe zu den Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs an der Halleschen Straße, womit den Zielen des Regionalplanes entsprochen wird. Damit wird auch dem Ziel Z 5.1.8 des Regionalplanes entsprochen: „In Siedlungen mit Zugangsstellen zum SPNV sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch die lagemäßige Zuordnung dieser Bauflächen oder -gebiete zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und eine verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert ist.“

Der Bebauungsplan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan genannten relevanten Grundsätze und Ziele zur Entwicklung im Oberzentrum bzw. der Stadtregion Leipzig:

- Ziel Z 2.3.1 „Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs-, und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“
- Ziel Z 4.5.3 „Im Verdichtungsraum Leipzig ist die Luftregeneration durch Erweiterung vorhandener und den Aufbau neuer Wald- und Gehölzbestände zu verbessern.“
- Ziel Z 5.1.2 „Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.“
- Grundsatz G 5.1.3 „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.“

- Ziel Z 5.1.4 „Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden."
- Grundsatz G 5.1.11 „Regionale Grünzüge sollen, insbesondere bei städtischen Siedlungen, mit innerörtlichen Grünbereichen verknüpft werden."

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan mit seinen festgesetzten Baugebieten und Ausgleichsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB aus dem LEP und dem Regionalplan entwickelt ist, da die für das Plangebiet relevanten Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung beachtet wurden bzw. dem nicht entgegen stehen.

6.1.3 Flächennutzungsplan

In der durch die Ratsversammlung am 21.05.2014 beschlossenen und durch die Landesdirektion Sachsen am 04.12.2014 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind die Flächen des Plangebietes in ihrer anteiligen Nutzung als Mischbaufläche, Wohnbaufläche und Wald dargestellt. Die Festsetzungen des B-Planes lassen in gleicher Art und Weise und in gleichem Flächenumfang Nutzungen wie der FNP darstellt, zu. Infolgedessen ist der B-Plan aus dem FNP entwickelt.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für das Plangebiet trifft das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes für die Schutzgüter folgende Aussagen:

- Schutzgut Boden
  „Wechselfeuchtgebietsböden" im nördlichen und mittleren Bereich
- Schutzgut Wasser
  „Fläche für die Grundwasserneubildung" im südlichen Bereich
  Offenlegung von Fließgewässern am östlichen Rand (Heidegraben)
- Schutzgut Erholung/Landschaftsbild
  Siedlungsrandgestaltung durch Vegetation am nördlichen Rand

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist das Plangebiet dem Leitbild der Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser zugeordnet. Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

- Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- u. Nutzgärten
- Wahrung ihres typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters
- Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung
- Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund
- Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt
- Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen

Die Karte der Schutzgebiete enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile. Der Landschaftsplan wurde einer Umweltprüfung unterzogen und ist Grundlage der Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Da im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des B-Planes Nr. 219 die formelle und materielle Planreife vorliegt, sind Vorhaben im Plangebiet bereits derzeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn die Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 2., 3. und 4. BauGB erfüllt werden. Nach Inkrafttreten des B-Planes sind Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zulässig.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 219 war der ursprünglich östliche Teilbereich (2. Bauabschnitt) des 1995 inkraftgetretenenen B-Planes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz" der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln. Westlich des B-Planes Nr. 219 grenzt der 1. Bauabschnitt des B-Planes Nr. E-74 an, dessen Rechtskraft von der Planung unberührt bleibt. Vorhaben sind hier nach § 30 Abs. 1 BauGB weiterhin zulässig.
Östlich des B-Planes Nr. 219 grenzt ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Vorhaben sind hier auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB zulässig.
Südwestlich des B-Plangebietes befindet sich das Plangebiet des am 13.07.1994 inkraftgetretenen B-Planes Nr. E-70 „Baugebiet 2“. Vorhaben sind hier auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 30 BauGB zulässig.
Der Bereich nördlich des Plangebietes ist dem städtebaulichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das SEKo ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat am 20.05.2009 beschlossen worden (RB IV – 1595-09).
Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen, insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der STEP W+S (RB III-432 vom 18.10.2000) stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtumbau in der Stadt Leipzig dar. Er legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl für den Wohnungsneubau als auch für die Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestandes haben dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand.

Im fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung (RB V-771/11 vom 20.04.2011) wurde der B-Plan-Bereich (Baugebiete WA

und MI) als günstig beurteilt und „mit Entwicklungspriorität - mit Bebauungsplanverfahren“ eingestuft. Der Teilplan Wohnungsbau konzentriert sich auf das Segment des selbstgenutzten Wohneigentums, das insbesondere den individuellen Wohnungsbau umfasst. Mit der Planung wird der Nachfrage entsprochen. Diese ergibt sich insbesondere aus dem konkreten Wunsch des Grundstückseigentümers des Flurstücks 61/5 der Gemarkung Quasnitz, Bauparzellen für den individuellen Eigenheimbau zu entwickeln.

Damit entsprechen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes - eine Reduzierung der zukünftigen Wohngebietsfläche (durch Herstellung des Heidegrabens und durch die Ausgleichsfläche im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes) und der Bebauungsdichte - den Zielen und Belangen des Teilplanes Wohnungsbau.

6.2.3. Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben.

Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. 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 Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Für den B-Plan ist das im STEP Zentren formulierte Ziel relevant, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren. Die „Leipziger Sortimentsliste“ ist Bestandteil des STEP Zentren. Ihre fortgeschriebene Fassung wurde am 18.06.2014 vom Stadtrat beschlossen (RBV-2107/14). In ihr sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie stellt in der verbindlichen Bauleitplanung die Grundlage für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Die Neubauimmobilie an der Mühlenstraße 2, die über die Straßenbahn erreichbar ist, übernimmt die Grundversorgungsfunktion für die ca. 4.000 Einwohner (31.12.2010) in Lützschena-Stahmeln. Darüber hinaus ist wegen der räumlichen Nähe zur Nachbargemeinde Schkeuditz und dem daraus resultierenden interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 3 BauGB) dafür Sorge zu tragen, dass von Einzelhandelsansiedlungen im B-Plangebiet auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation von Schkeuditz ausgehen. Aus diesem Grund sollen nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, von denen positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dem entspricht der sogenannte „Leipziger Laden“. Hierbei handelt es sich um ein typisches Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig.
Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.4 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne Gewerbliche Bauflächen und Öffentlicher Raum und Verkehr enthalten keine für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan und ist ausgehend von der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auszuarbeiten.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts (B-Plan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“) und die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Rand der Ortslage Lützschena-Stahmeln. Näheres s. Kapitel 3 "Ziele und Zwecke der Planung".

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Auf dem östlichen Teil des Plangebietes werden Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ unter den Voraussetzungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

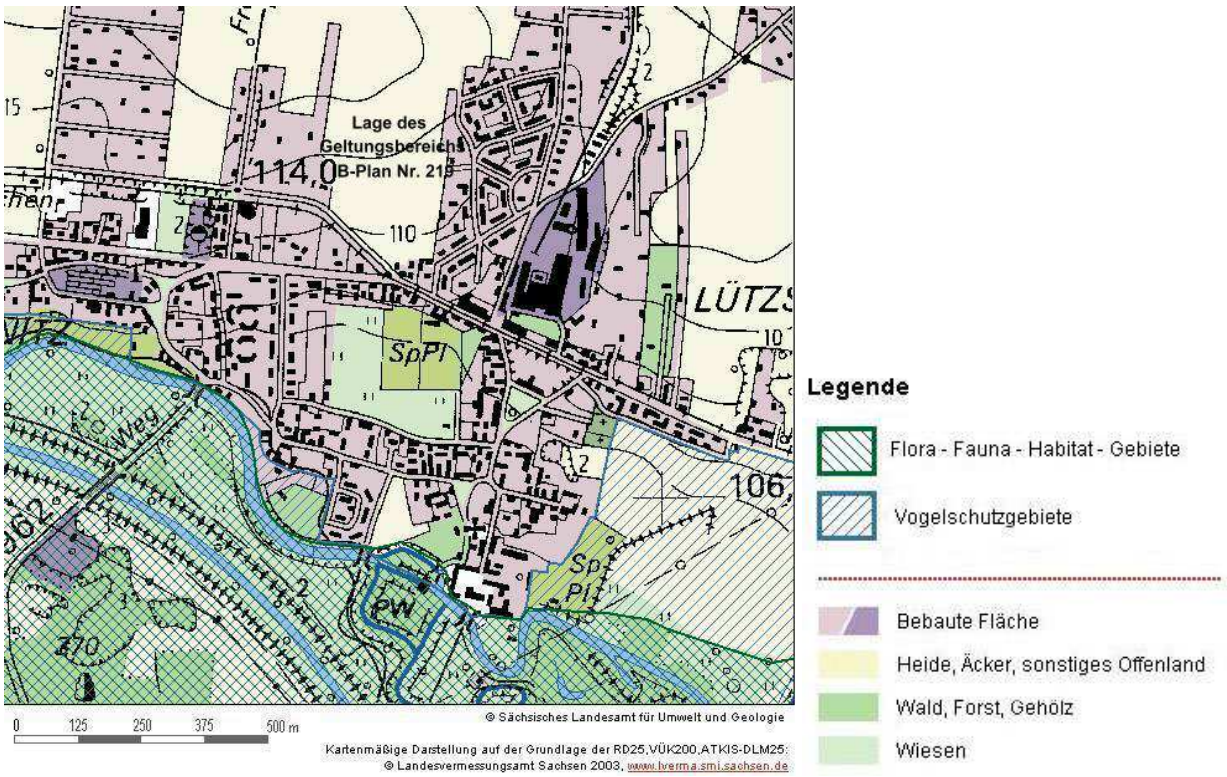
Im südlichen Abschnitt befinden sich ein kleines Mischgebiet und Flächen für Verkehrsanlagen. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit erhaltenswerten Gehölzbestand festgesetzt. Der Heidegraben wurde nachrichtlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen (Plangenehmigung vom 18.07.2006). Der mittlere und westliche Teil des Plangebietes beinhaltet eine Ausgleichsfläche (Aufforstung). Die folgende Tabelle fasst die möglichen Flächennutzungen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zusammen:

Festsetzung	**Größe**
Geltungsbereich	**124.622 m²**
Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	4.263 m²
Öffentliche Grünflächen	1.179 m²
Ausgleichsflächen / Aufforstung	80.026 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Heidegraben) Nachrichtliche Übernahme	10.726 m²
Maßgebende Grundstücksfläche Wohngebiet WA 1 bis WA 6	24.102 m²
* davon überbaubar bei GRZ 0,3, Überschreitung um d. Hälfte	10.846 m²
* davon nicht überbaubar	13.256 m²
Maßgebende Grundstücksfläche Mischgebietsfläche MI	4.246 m²
* davon überbaubar bei GRZ 0,5 und Überschreitung um die Hälfte	3.185 m²
* davon nicht überbaubar	1.061 m²
Maximal versiegelbare Fläche (Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen der WA und MI)	**18.294 m²**

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.2.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) „Leipziger Auensysteme“ und das SPA Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) „Leipziger Auwald“ befinden sich im Abstand von ca. 500 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (s. Abb.).



FFH-Gebiet „Leipziger Auensysteme“ und SPA Gebiet „Leipziger Auwald“ im Bereich Lützschena

Dazwischen ist die Ortslage Lützschena sowie die stark befahrene Hallesche Straße gelegen. Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete sind aufgrund der vorhandenen räumlichen und funktionalen Trennung zwischen Schutzgebieten und Plangebiet auszuschließen. In diesem Zusammenhang sind keine Fachgesetze zu beachten.

Der nächst gelegene Bereich des Auwalds ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Leipziger Auwald“.
Der nördliche Abschnitt der westlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt an ein gemäß § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotop „Streuobstwiese“.

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Die durch den Stadtrat am 16.10.2013 bestätigte Fortschreibung des **Landschaftsplanes** der Stadt Leipzig enthält folgende Aussagen: Das Plangebiet ist entsprechend der planungsrechtlichen Situation (Teil des rechtskräftigen B-Plan E-74) als Wohnbaufläche dargestellt. Das Leitbild für Siedlungen der Einfamilienhäuser nennt folgende Ziele: „Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten; Wahrung ihres typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters; Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung; Erhaltung ihrer

Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für das Stadtklima und den Biotopverbund; Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt und Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.“ Weitere Aussagen des Landschaftsplans sind in den entsprechenden Kapiteln der Schutzgüter berücksichtigt.

7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Der **Grünordnungsplan** wird gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Für das Gebiet dieses Bebauungsplans ist dies erfolgt (Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“, Büro Terra IN, 2006). Dieser enthält folgende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Maßnahmen zu deren Verwirklichung:

Ziel	Maßnahme
Größtmöglicher Erhalt des Gehölzbestandes	Festsetzung der gehölzbestandenen Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen
Durchgrünung des Gebiets	Erweiterung einer öffentlichen Grünfläche Festsetzung der GRZ auf überwiegend 0,3 Festsetzung von Fassadenbegrünung Festsetzung zum Anpflanzen eines einheimischen standortgerechten Baumes je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche Umsetzung einer festgesetzten Ausgleichsfläche
Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen	Einbeziehung des Heidegrabens in das städtebauliche Konzept
Biotopverbund	Einbeziehung des durch die Offenlegung des Heidegrabens entstehenden Biotopverbundes in das Grünkonzept
Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen	Schaffung einer Wegeverbindung von der Gartenstadt Quasnitz zum Heidegraben

Im Rahmen der Aktualisierungen des vorliegenden Umweltberichts im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 2013 wurde durch Begehungen vor Ort der Zustand von Natur und Landschaft überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass seit 2007 nur geringfügige Änderungen auf der Fläche zu verzeichnen sind. Diese sind im vorliegenden Umweltbericht und im "Bestandsplan" dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Veränderungen wurde auf eine Überarbeitung des GOP verzichtet.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Da der B-Plan Nr. 219 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E-74 liegt, sind eine Bebauung und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits auf dieser planungsrechtlichen Grundlage zulässig. Zu prüfen ist für das vorliegende Planverfahren daher lediglich, ob aufgrund

der Festsetzungen des B-Plans Nr. 219 Eingriffe ermöglicht werden, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Die Abschätzung darüber, ob ein Eingriff durch den B-Plan Nr. 219 ermöglicht wird, erfolgt durch eine Flächenbilanzierung, in der die maximal versiegelbare Fläche beider B-Pläne mit einander verglichen werden.

	Rechtskräftiger B-Plan E-74 (Flächengrößen übernommen bzw. berechnet)	B-Plan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“	Differenz
1. Größe des betroffenen Bereichs / Geltungsbereich B-Plan Nr. 219	124.622 m²	124.622 m²	+/- 0 m²
2. Verkehrsfläche	19.312 m²	4.263 m²	- 15.049 m²
3. Grünflächen einschl. Fläche für Natur und Landschaft (Heidegraben)	2.630 m²	11.905 m²	+ 9.275 m²
4. Baufläche (ohne Fläche für Trafo-Station)	100.103 m²	28.408 m²	- 71.695 m²
5. Davon überbaubar bei Ausnutzung der maximalen Überschreitung der GRZ	60.062 m²	14.074 m²	- 45.988 m²
Maximal versiegelbare Fläche (2. Verkehrsfläche + 5. max. überbaubare Fläche)	79.374 m²	18.337 m²	- 61.037 m²

Somit wird durch den B-Plan Nr. 219 kein Eingriff ermöglicht, der nicht bereits zulässig war. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher kein Ausgleich erforderlich, die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht notwendig.

Die geplante Aufforstungsfläche für die Porsche-Werkerweiterung (etwa 80.000 m²) sind in o.g. Tabelle nicht erfasst, da diese als externe Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ zugeordnet sind.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Abhängigkeiten und intensiven Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Tiere und dem Schutzgut Pflanzen werden beide Schutzgüter zusammengefasst bearbeitet.

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten
Im Rahmen der Grünordnungsplanbearbeitung 2006 wurden Vorortbegehungen durchgeführt und eine Biotopstrukturkartierung erstellt. Die Gehölze im Gebiet wurden eingemessen und eine Artbestimmung durchgeführt. Die Angaben des GOP 2006 wurden im Jahr 2012 überprüft und aktualisiert. Ausgewertet wurde die Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2004) und die MultibaseCS-Datenbank (2014). Weitere tier- und pflanzenökologischen Gutachten sind nicht bekannt. Es erfolgt eine Abschätzung auf Grundlage der Ausstattung des Gebietes.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Der größte Teil des Geltungsbereiches (11,9 von 12,5 ha) wird derzeit als Grünland genutzt. Im Westen und Osten grenzen Wohnsiedlungen an, im Süden die Hallesche Straße, die S-Bahn und die Ortslage Quasnitz. Nach Norden geht das Gebiet in Grünland- und Ackerflächen über, die bis an die ICE-Trasse reichen. Der Geltungsbereich weist eine deutliche Geländeneigung nach Süden zur Elster-Luppe-Aue auf.

Am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine mehrreihige Obstbaumallee, die als Streuobstwiese anzusprechen ist und somit als besonders geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG einem besonderen Schutz unterliegt.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Obstbaumbestand (ca. 0,24 ha), der von Ruderalvegetation unterwachsen ist. Die 2006 noch vorhandenen Ruinen und Autowracks sowie Müllablagerungen wurden vollständig beräumt. Am nordöstlichen Rand bilden einige Bäume und Ziersträucher eine weitere Gehölzfläche, die sich im Jahr 2012 als ruderalisiert darstellt. Zwischen den Gehölzen wachsen Gräser und Hochstauden hoch auf.

Der Baumbestand wurde im Winter 2000/2001 durch das Vermessungsbüro Meyer, Taucha vor Ort eingemessen und bestimmt. Die Ergebnisse wurden überprüft und in den Bestandsplan übernommen. Das Baumkataster ist im Grünordnungsplan wiedergegeben. Insgesamt wurden 178 Bäume im Plangebiet aufgenommen, die sich überwiegend auf die beschriebenen Gehölzflächen verteilen.
Im Vergleich zu den Erhebungen aus dem Jahr 2006 hat die Baumanzahl in der am nordwestlichen Rand gelegenen Gehölzfläche abgenommen. Die seit 2006 entfernten Bäume sind im Bestandsplan 2012 gekennzeichnet. Es handelt sich überwiegend um Obstbäume und Nadelgehölze. Im Vergleich zu der Erhebung von 2006 sind einige Ahornbäume stark herangewachsen und weisen nun Stammdurchmesser > 10 cm auf.

Aufgrund ihrer Größe, ihres Alters und ihrer Vitalität herausragende Bäume im Plangebiet sind:

Nr. im Plan	Art	Stamm-durch-messer in cm	Stamm-anzahl	Kronen-durchmesser in m	Standort	Planung
309	Esche	27	3	8	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
320	Esche	40	1	8	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
321	Esche	60	1	10	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
322	Esche	35	1	5	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
325	Esche	23	1	5	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
374	Kastanie	60	1	12	in Garten am östlichen Rand des Plangebietes, Fl. 283	privat, nicht überbaubare Grundstücks-fläche

527	Linde	55	1	6	in Garten am östlichen Rand des Plangebietes	Baufenster
814	Ginko Biloba	35	1	7	in Garten am östlichen Rand des Plangebietes, Fl. 301/4	Baufenster

Die genannten Gehölze verfügen über eine hohe Bedeutung für das Plangebiet und die gesamte Umgebung. Im weiteren Planungsprozess werden die genannten Bäume weitgehend berücksichtigt und erhalten. Die beiden im Baufenster gelegenen Bäume sind nach dem Gesetz zur Vereinfachung des Umweltrechtes nicht mehr geschützt. Für alle Eingriffe in geschützte Gehölze (z. B. Fällung, starker Rückschnitt, Veränderungen im Wurzelbereich) ist eine Genehmigung des Amtes für Stadtgrün und Gewässer erforderlich. Diese ist schriftlich mit Angaben zu Grundstück und Eigentümer, Baumart, Stammumfang und Art des Eingriffes unter Beifügung einer Begründung und eines Lageplanes mit dem gekennzeichneten Baumstandort beim Amt für Stadtgrün und Gewässer zu beantragen.

Der übrige Gehölzbestand setzt sich überwiegend aus Obstbäumen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Vitalität zusammen sowie Ahorn, Eschen, Pappeln, Birken und deren Jungwuchs.

Das Grünland (Wiese) stellt einen wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Kleinsäuger, Insekten und bodenbewohnende Tierarten dar. Aufgrund seiner Größe und des räumlichen Zusammenhangs mit dem nördlich angrenzenden Offenland ist es auch als Nahrungsraum für Greifvögel interessant.

Neben kleineren finden hier auch größere Säugetiere wie Kaninchen und Fuchs geeignete Lebens- und Nahrungsräume. Die ökologische Wertigkeit der Wiese als Lebensraum ist neben der Ungestörtheit stark von der Artenvielfalt und der Nutzungsintensität abhängig. Bei der Wiese im Geltungsbereich handelt es sich allerdings um artenarmes Wirtschaftsgrünland, Arten- und Strukturreichtum sind nur mäßig ausgeprägt. Zudem sind ständige Störungen durch Spaziergänger und Hunde zu nennen. In den angrenzenden Gärten der Wohnsiedlungen sowie in der Streuobstwiese und der derzeit nicht genutzten Grünfläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets finden sich zahlreiche unterschiedliche Gehölze, welche die Strukturvielfalt im gesamten Gebiet stark erhöhen.

Bei der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig (2004) wurden in dem Quadrant 9419, in dem sich das Plangebiet befindet, folgende Brutvögel angetroffen (zu beachten ist allerdings, dass sich auch Teilbereiche des Nördlichen Leipziger Auwalds in diesem Quadrant befinden, so dass auch Brutvögel genannt werden, die höchst wahrscheinlich nicht im Geltungsbereich auftreten): Ringeltaube, Türkentaube, Mauersegler, Mehlschwalbe, Bachstelze, Nachtigall, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Singdrossel, Amsel, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Neuntöter, Elster, Aaskrähe, Star, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Girlitz, Grünfink und Stieglitz. Diese Arten wurden als Brutvögel in dem 1 km² großen Quadranten nachgewiesen. Darüber hinaus können sich weitere Vogelarten dort aufhalten. Ob sich die genannten Arten innerhalb des Plangebietes aufhalten, wird damit nicht ausgesagt. Das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ist im Gebiet aufgrund der täglichen Störungen durch freilaufende Hunde und Katzen aus den angrenzenden Wohnsiedlungen sehr unwahrscheinlich.
Die MultibaseCS-Datenbank enthält zudem keine Daten für schützenswerte Arten im Plangebiet selbst, die dem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, so dass nach Auswer-

tung dieser Daten keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein solcher Arten gegeben sind.

Die Bewertung des Plangebiet in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vermittelt zwischen der hohen Wertigkeit aufgrund von Größe, Lage und Strukturvielfalt des Gebiets und der relativ geringen Wertigkeit aufgrund der Artenarmut und Nutzungsintensität des Grünlands. Insgesamt wird das Plangebiet als mittel bis hochwertig in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere angesprochen.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Relevante Ziele des Umweltschutzes bezogen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sind im Landschaftsplan der Stadt Leipzig formuliert, wobei im IEKO (Integrierten Entwicklungskonzept) bereits der planungsrechtliche Zustand bewertet wird: Für das Plangebiet wird die Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume als Ziel genannt (siehe auch Kapitel 7.1.2.2). Zudem sind Beeinträchtigungen auf das westlich angrenzende besonders geschützte Biotop „Streuobstwiese“ zu vermeiden.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der bestehenden Nutzung bliebe der mittlere bis hohen Wert für die Schutzgüter Pflanzen und Tieren entsprechend der bestehenden Situation erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts gemäß B-Plan Nr. E-74 wird ein Wohngebiet auf den 12,5 ha großen Flächen errichtet mit einer maximal möglichen Gesamt-Versiegelung von knapp 8 ha, das entspricht einem Versiegelungsgrad von über 65 %. Der Anteil an Grünflächen ist mit gut 2% gering. Die Summe der Flächen, auf denen sich Vegetationsbestände entwickeln können, beträgt 4,3 ha (Grünflächen: 0,27 ha und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Hausgärten: gut 4 ha). Das bestehende Offenland (Acker bzw. Intensivgrünland) geht als Lebens- und Nahrungsraum für die Tierarten dieser Lebensräume vollständig verloren. Tierarten, die sich bereits im Bestand in den angrenzenden Gärten und Gehölzstrukturen aufhalten, finden in den neu entstehenden Gärten neue Lebens- und Nahrungsräume.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung werden maximal 1,83 ha des Plangebiets durch Überbauung und Verkehrsflächen versiegelt, das entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 15 %. Der Anteil verschiedener Grünflächen (einschließlich Heidegraben und Aufforstung auf der Ausgleichsfläche) ist mit 10,6 ha hoch (entspricht rund 85 %). Damit ist die Fläche, die bei Durchführung der Planung Pflanzen und Tieren als Nahrungsraum zur Verfügung stehen wird, um 3 ha größer als bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans. Neben der Gesamtgröße trägt die Form, Lage und Ausstattung der geplanten Grünflächen (insbesondere die Aufforstung zum Traubeneichen-Hainbuchenwald und der Heidegraben) erheblich zum Biotopverbund bei. Im Vergleich zum Bestand vor Ort gehen auch bei Umsetzung der Planung die Offenlandbiotope und -habitate vollständig verloren. Allerdings bleiben die wertvollen Gehölzstrukturen vollständig erhalten und mit der Aufforstung, den Hausgärten und insbesondere mit dem Heidegraben entstehen neue wertvolle Biotopstrukturen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Offenlandbereiche (Acker) bleiben erhalten und bieten Ausweichmöglichkeiten für Tierarten des Offenlandes. Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und damit auch auf geschützte Arten und deren Lebensräume im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan maßgeblich

verringert.
Die Lebensraumfunktionen und der Biotopcharakter der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiese bleiben durch Ausbildung eines breiten Waldrandes erhalten. Die Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tieren sind im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan als deutlich positiv zu bewerten.

7.2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Neben der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, Ausgleichsfläche für das „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ (Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen, Zielbiotop Traubeneichen-Hainbuchenwald) und der nachrichtlichen Übernahme des Heidegrabens (geschwungener Verlauf, variierende Böschungsneigungen und -expositionen, Anlage von Grünland und Anpflanzung von Gehölzen) sowie der Beschränkung der GRZ tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bei.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs die nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt auszugleichen, bestehen in der Begrünung der Dachflächen und der Fassaden sowie in der ausschließlichen Verwendung heimischer Pflanzenarten. Auch eine extensive Pflege der Gärten und Grünflächen erhöht den Wert für heimische Pflanzen und Tiere.

Erstreckt sich die Entwicklung des Baugebietes nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes über einen längeren Zeitraum, kann zudem nicht zu 100 % ausgeschlossen werden, dass sich in der Zwischenzeit möglicherweise schützenswerte Arten aus den genannten Bereichen nördlich des Plangebietes und durch Ausbreitung über die im westlichen Teil des Plangebietes anzupflanzenende Waldfläche ansiedeln können. Ist dies zu beobachten oder wird dies nachgewiesen, ist dem Planverfahren nachgeordnet unmittelbar vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen durch den Verursacher der Baumaßnahme eine aktuelle artenschutzfachliche Begutachtung zu beauftragen und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig zur Begutachtung vorzulegen.

7.2.2 Boden

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten
Folgende Gutachten wurden ausgewertet: Schnabel (2001), Neubewertung der Böden in Leipzig, BK 50 (Bodenkundliche Kartierung LfULG), Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig (2011). Baugrundgutachten liegen noch nicht vor. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die der Landesdirektion (vormals Regierungspräsidium Leipzig) vom 02.11.2006 wurden berücksichtigt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Aus dem bis zu einem Meter mächtigen quartären Lößsand über sandig-kiesigen Schmelzwasserablagerungen haben sich im oberen und mittleren Hangbereich Pseudogley-Lessivé als Leitbodentypen entwickelt. Aufgrund kulluvialer Hangabspülungen sind am unteren Hang Pseudogley-Kolluvisole anzutreffen (Schnabel 2001). In der BK 50 (Bodenkundliche Kartierung 1:50.000, LfULG) werden für das Plangebiet Kolluvisole über erodierter Parabraunerde als Bodentypen ausgewiesen. Am nordwestlichen Rand treten auch Parabraunerden auf. Die Bodenfunktionen der Kolluvisole im Plangebiet werden folgendermaßen bewertet: hohes

Wasserspeichervermögen (W-Stufe IV), hohe natürliche Fruchtbarkeit (F-Stufe IV) und hohe Filter- und Pufferkapazität (P-Stufe IV). Die Kationenaustauschkapazität ist hoch, die Luftkapazität mittel. Die Empfindlichkeit gegenüber stofflichen Einwirkungen ist gering. Es sind weder Böden mit Archivfunktionen noch mit besonderen Standorteigenschaften im Gebiet anzutreffen. Insgesamt sind die Böden im Plangebiet als hochwertig einzustufen, was sich auch in der Bewertung der Bodenqualitätsstufe 4 (hoch) widerspiegelt (Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig, 2011).

Da das Gebiet als Acker und Grün- bzw. Gartenland genutzt wurde und wird, sind die natürlichen Bodentypen wenig anthropogen überprägt (durch menschliches Handeln verändert). Der Natürlichkeitsgrad der Böden im Plangebiet ist als hoch zu bewerten. Im Landschaftsplan werden die Böden im Plangebiet als wechselfeucht eingestuft.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem **Altlasten**kataster der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab (Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 02.06.2006). Auch im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) sind die Flächen des Geltungsbereichs nicht erfasst. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeit im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutz) ist nach § 10 Abs.2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherrn zu realisieren ist.

Aufgrund des hohen Lößgehaltes der anstehenden Böden und der Hanglage des Standortes können, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenerosionsprozesse durch oberflächlich abfließendes Wasser ausgelöst werden.
Somit wird empfohlen, geeignete Erosionsschutzmaßnahmen (Bodenumlagerung nur bei trockener Witterung, Bepflanzung nach Möglichkeit quer zur Hangneigung) vorzusehen.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der bestehenden Nutzung würden der hohe Wert des Schutzguts Boden im Geltungsbereich erhalten bleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts gemäß B-Plan Nr. E-74 könnten insgesamt knapp 8 ha des Plangebiets versiegelt werden, auf denen die Bodenfunktionen damit vollständig zerstört würden. Auf den verbleibenden ca. 4 ha Hausgärten und Grünflächen würden sich nach Abschluss der Bautätigkeit Gartenböden (Hortisole) entwickeln, die aufgrund von Umlagerungen, Verdichtungen und gärtnerischer Pflege stark durch menschliches Handeln beeinflusst sind.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung können maximal knapp 2 ha der Fläche versiegelt werden, auf denen damit die Bodenfunktionen vollständig zerstört werden. Im Vergleich zum bestehenden

Baurecht sind 6 ha weniger von zulässiger Versieglung betroffen, was als positive Auswirkung zu bewerten ist.

In den Bereichen der Aufforstung und der öffentlichen Grünflächen, wird der Boden mit seinen Bodenfunktionen nicht durch Umlagerung oder Verdichtung beeinträchtigt und bleibt in seinem relativ naturnahen Zustand erhalten. Im Bereich des Heidegrabens und seiner Ufer wird nach der Profilierung des Grabens die natürliche Bodenentwicklung einsetzen. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden im Vergleich zum bestehenden Baurecht als positiv zu bewerten wegen der flächenmäßig deutlich geringeren Zerstörung von naturnahen Böden und dem Erhalt naturnaher Böden.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Reduzierung der GRZ (Grundflächenzahl), die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen und die Einbeziehung des Heidegrabens und der Ausgleichsflächen in die städtebauliche Konzeption reduziert sich der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von 8 auf 2 ha. Der Verlust von Boden ist prinzipiell nicht ausgleichbar, aufgrund der extrem langen Entwicklungszeiten von Boden.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden oder zu vermindern, bestehen in der weiteren Reduzierung der Versiegelung (weniger Bebauung, weniger Flächenbefestigungen).

7.2.3 Wasser

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten
Es liegen derzeit keine Gutachten zur Auswertung vor. Die Aussagen der Bodenbewertung von Schnabel (2001) und des Landschaftsplans werden übernommen. Konkrete Aussagen zur Versickerungsleistung sind erst mit einer Baugrunduntersuchung möglich. Zur Überprüfung der Notwendigkeit des ursprünglich vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wurde im Oktober 2007 ein Gutachten „Einschätzung der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens für das Wohngebiet“ fertiggestellt (Autor: IB Klemm und Hensen GmbH).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Elster-Luppe-Aue befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Das Plangebiet befindet sich in keinem wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Der Grundwasserflurabstand wird im südlichen Bereich mit 10 m unter GOK angegeben und sinkt in Richtung Norden auf 2 m unter GOK (Flurabstandskarte 2007, Stichtagsmessung Mai 2007, RP Leipzig UFB).

Aufgrund des stark lößhaltigen Substrates und dem daraus resultierenden hohen Wasserspeichervermögen (BK 50) ist nur mit begrenzter Grundwasserneubildung im Gebiet zu rechnen Gleichzeitig ist eine hohe Geschütztheit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen mit dem Sickerwasser zu erwarten.
Es ist mit Grundwasseränderungen durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich nach Angaben des Sächsischen Oberbergamtes

im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch-Breitenfeld“.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bestehende hydrologische Zustand erhalten. Bei Umsetzung des bestehenden Baurechts können maximal knapp 8 ha versiegelt werden. Dies ist als massive Beeinträchtigung des Wasserhaushalt zu bewerten zu dem auch Verdunstung und Evapo-Transpiration gehören.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung können maximal knapp 2 ha versiegelt werden, also ca. 6 ha weniger als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts. Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts treten im Vergleich zum derzeitigen realen Zustand auf. Im Vergleich mit bauplanungsrechtlich zulässigen Zustand fallen diese Beeinträchtigungen deutlich geringer aus.

Der geplante Heidegraben trägt zu einer Bereicherung der Fließgewässersituation bei.

Auf die ursprünglich geplante Anlage des naturnahen Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes kann nach Aussage des Gutachtens von Klemm und Hensen (10/2007) verzichtet werden. Die Aufnahmekapazität des Heidegrabens südlich der Halleschen Straße wird als ausreichend zur Aufnahme der ungedrosselten Einleitung der Oberflächenwässer aus dem Plangebiet bewertet.

7.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl), die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche für das „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ sowie die nachrichtliche Übernahme des Heidegrabens beschränken die mögliche Versiegelung und damit den Verlust von Fläche, die zur Grundwasserneubildung beiträgt, auf maximal 2 ha.

Es wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf den Grundstücken soweit als möglich zu belassen bzw. zu versickern ist. Es wird angestrebt, das Wasser so weit als möglich auf den Baugrundstücken zu belassen, um zu gewährleisten, dass die natürlichen Vorgänge des Wasserhaushalts so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Für den vorgesehenen Verbleib und die Versickerung des Niederschlagswassers sind standortkonkrete Untersuchungen der hydrogeologischen Gegebenheiten erforderlich.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs die nachteiligen Auswirkungen auf das Wasser zu vermeiden oder zu vermindern, bestünden in der Reduzierung der Versiegelung (weniger Bebauung, weniger Flächenbefestigungen).

7.2.4 Luft / Klima

Die Schutzgüter Klima und Luft werden zusammen bearbeitet.

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten
Für das Schutzgut Klima wurde der Landschaftsplan einschließlich der Stadtklimauntersuchung (2010) ausgewertet. Für das Schutzgut Luft wurden im Internet verfügbare Daten (Luftreinhalteplan Leipzig 2005, Immissionskataster 2002) des Sächsischen Landesamts für Umwelt und

Geologie (LfUG) verwendet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Das Plangebiet befindet sich am Rand der Stadt, es verfügt über ein typisches Stadtrandklima. Kennzeichen sind eine gute Versorgung mit Frischluft (hier aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen). Die bioklimatische Belastung ist als gering einzustufen. Aufgrund der vorhanden Vegetationsbedeckung (Grünland) wird im Gebiet Kaltluft produziert. Die deutliche Neigung des Gebietes in Richtung Süden ermöglicht Kaltluftabfluss, der bei windarmen Wetterlagen erheblich zum Luftaustausch in der Ortslage Lützschena beiträgt. Im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Ventilationsbahnen bekannt.

In der Funktionskarte der Stadtklimauntersuchung 2010 (Stadt Leipzig, www.leipzig.de) wird das Plangebiet als Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion eingestuft (Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Bezug zu Siedlungsräumen mit mäßiger bis starker Belastung).

Die flächigen, dichten Gehölzbestände am Rand des Geltungsbereiches fungieren als Frischluft- und Sauerstoffproduktionsflächen. Durch Beschattung bodennaher Luftschichten und durch Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlung (Photosynthese) senken die vorhandenen Gehölzbestände die Lufttemperaturen. Sie besitzen luftfilternde und schadstoffbelastete Wirkung.

Die Wertigkeit des Schutzguts Klima ist im realen Zustand als hoch zu bewerten.

Die im Immissionskataster 2002 des LfUG dargestellten Werte für den Quadranten, in dem sich das Plangebiet befindet, bewegen sich im für Leipzig typischen Bereich (Jahresmittelwerte: SO2 <5 µg/m³, Ozon 40-45 µg/m³, PM10 (Feinstaub 18-20 µg/m³, NO2 15-20 µg/m³). Im Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig fällt das Gebiet durch besonders niedrige Werte bei den Luftschadstoffen auf.

Es befinden sich keine meldepflichtigen Emittenten von Feinstaub (PM10) und NOx in der Nähe. Zudem sind keine zusätzlichen PM10 und NOx-Belastungen durch den lokalen Verkehr zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass die lufthygienische Situation als unbelastet zu bezeichnen ist.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bestehende Zustand erhalten. Bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74 entsteht eine dichte und zum Teil geschlossene Bebauung (Versiegelungsgrad über 65 %), welche die Kaltluftproduktion unterbindet, sich erheblich auf die natürliche Luftzirkulation auswirkt und zur Erwärmung des Gebiets beiträgt (Speicherung von eingestrahlter Sonnenenergie auf versiegelten Flächen). Bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans werden im Plangebiet ca. 300 Wohneinheiten geschaffen (es wird davon ausgegangen, dass sich von den 478 im Begründungstext 1995 nachgewiesenen Wohneinheiten etwa zwei Drittel innerhalb des Plangebiets befinden). Mit einem entsprechenden Kfz-Aufkommen von ca. 450 Fahrzeugen (1,5 Fahrzeuge pro Haushalt) ist zu rechnen und dementsprechend auch der Ausstoß von Emissionen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung geht die Fläche als Kaltluftproduktionsfläche verloren. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrads (ca. 45 %) mit entsprechend höherem Freiflächenanteil und der Einrichtung linearer Grünstrukturen (Heidegraben) fallen die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima deutlich geringer aus im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan. Auch die Luftbelastung durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr fällt im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan geringer aus, weil nur etwa 40 Wohneinheiten bei Durchführung der Planung geschaffen werden, also deutlich weniger. Damit reduziert sich auch die Anzahl der KFZ und der Schadstoffausstoß im Gebiet.

Auch der Bereich der Aufforstung geht als Kaltluftproduktionsfläche in seiner bisherigen Ausprägung verloren. Zwar wird auch in Waldbeständen Kaltluft gebildet, diese sinkt jedoch in den Stammraum ab und verdrängt wärmere Luft an die Oberfläche des Waldbestandes. Insgesamt werden zusammenhängende Waldflächen (wie die geplante Aufforstung) aufgrund ihrer hohen klimatischen Gunstfunktion und der lufthygienischen Bedeutung (Filterfunktion) als sehr hochwertig in der Stadtklimauntersuchung 2010 eingestuft. Zwar geht die bisherige Durchmischung von Luftschichten bei Kaltluftabfluss in der Ortslage Lützschena verloren, insgesamt überwiegt aber die positive lokalklimatische Wirkung der geplanten Waldfläche.

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Festsetzungen der GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,3, der öffentlichen Grünfläche und der Einbeziehung des Heidegrabens sowie der Schaffung der Ausgleichsfläche beschränkt sich die Neuversiegelung auf insgesamt ca. 2 ha. Mehr als 10 ha nehmen die Vegetationsflächen ein. Aufgrund des hohen Vegetationsanteils verringern sich die nachteiligen Auswirkungen auf Luft und Klima.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs, die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu vermeiden oder zu vermindern, bestehen in der weiteren Reduzierung der Versiegelung (weniger Bebauung, weniger Flächenbefestigungen) und in der Verwendung nicht fossiler Brennstoffe.

7.2.5 Landschaft

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:
Es wurden Vorortbegehungen einschließlich der Umgebung durchgeführt. Zudem wurden der Landschaftsplan und topografische Karten ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Das Plangebiet setzt sich im wesentlichen aus einer derzeit als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche und zwei Gehölzflächen zusammen. Das Plangebiet weist eine deutliche Neigung von Norden nach Süden auf. Der höchste Punkt liegt am nordwestlichen Rand bei 122 m NHN, der tiefste Punkt bei ca. 106 m NHN am südöstlichen Rand an der Halleschen Straße Ecke Bahnstraße. Der nordwestliche Bereich ist als schwach geneigte Kuppe ausgebildet. Der eigentliche Hang weist ca. 4 % Neigung auf.

Das Plangebiet liegt am Rand der nördlichen Bebauung von Lützschena. Westlich grenzen neu erbaute Einfamilienhäuser an (1. BA des B-Plans Nr. E-74), im Osten die Gartenstadt Quasnitz.

Im Süden begrenzt die Hallesche Straße mit ihrer Bebauung das Gebiet, im Norden schließen weiträumige Ackerflächen an. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist mit seiner nach Süden geneigten offenen Fläche, die zwischen Wohnsiedlungen bis in die Aue hinunterragt, als typisch für den Leipziger Nordosten zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist durch angrenzende Straßen und Wege leicht erreichbar und zudem betretbar. Spaziergänger aus den benachbarten Wohnsiedlungen nutzen die Fläche. Aufgrund seiner landschaftstypischen Ausstattung und der guten Erreichbarkeit wird das Schutzgut Landschaft im Bestand als hoch bewertet.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand erhalten bleiben. Bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74 Planung erfährt das Gebiet eine deutliche Veränderung des Landschaftsbilds. Während es im Bestand als Offenland mit wenigen Gehölzen eine Fortsetzung der nördlich anschließenden weiten Ackerflur darstellt, wird es bei Umsetzungen der Festsetzungen ein großes Neubaugebiet entstehen.

Für die zukünftigen Bewohner des Gebiets verfügen die Gärten über einen hohen Erholungswert, auch Besucher des Wohngebiets nehmen die Gärten optisch wahr. Für Spaziergänger geht das derzeitige Landschaftserleben verloren.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung entsteht eine deutliche Dreiteilung des Gebietes: Das geplante Wohngebiet lehnt sich im östlichen Bereich des Plangebietes in einer Breite von rund 70 m an die angrenzende Gartenstadt an. Nach Westen wird das Wohngebiet durch den herzustellenden Heidegraben begrenzt, der sich als rund 30 m breiter Einschnitt mit Wiesen und lockeren Gehölzanpflanzungen darstellt. Daran schließt die Aufforstungsfläche an, die eine Breite von rund 180 m aufweist. Der bisher offene, nach Süden zur Aue exponierte Hang wird durch die Planung vollständig überprägt. Die bestehenden Blickbeziehungen über die Aue gehen weitgehend verloren. Die Aufforstung des Südhanges stellt ein neues, bisher untypisches Landschaftselement im Leipziger Nordosten dar. Mit der Aufforstung (Traubeneichen-Hainbuchenwald) entstehen allerdings auch neue Möglichkeiten der Erholung in der Landschaft.

Bei Durchführung der Planung entstehen mehr öffentlich zugängliche Grünflächen als bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74. Darüber hinaus ergeben sich mit der Öffnung des Heidegrabens und der Aufforstung neue Landschaftsqualitäten.

7.2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nchteiligen Auswirkungen

Die Neuanlage des Heidegrabens und die Aufforstung (Ausgleichsmaßnahme) sowie der Erhalt der vorhandenen, gehölzbestandenen Flächen und deren „Nutzbarmachung“ als öffentliche Grünflächen tragen erheblich zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei.

7.2.6 Menschen

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde für die Lärmquellen Straße und Straßenbahn eine Schallimmissionsprognose (Goritzka Akustik, Nr. 2251/06, 23.04.2007) erarbeitet. Für die Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Eisenbahnverkehr, dem Flugverkehr, dem Containerumschlag-Terminal und den umliegenden Gewerbegebieten wurde der Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig (GAF Lärmminderungsplan der Stadt Leipzig gem. § 47 a BImSchG, Stufe Schallimmissions- und Konfliktpläne, Quellengruppen Verkehr und Gewerbe; Obermeyer Lärmminderungsplan der Stadt Leipzig, Stufe Schallimmissions- und Konfliktpläne, Quelle KV-Umschlagbahnhof Leipzig-Wahren) ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Bei der derzeitigen Nutzung als Grünland bzw. landwirtschaftliche Fläche gehen keine Lärmbelastungen von der Fläche aus. Auch auf der bebauten und zum Teil gewerblich genutzten Fläche im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs kommt es derzeit nicht zu Lärmemissionen.

Die folgenden Angaben basieren auf den Aussagen des Schallimmissionsplans unter Berücksichtigung aller wesentlicher Lärmquellen (Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 02.06.2006):

Verkehrslärm:
Es treten Überschreitungen der nutzungsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 von > 60 dB(A) tags nahezu im gesamten als MI festgesetzten Bereich auf. Im gesamten Plangebiet treten Werte > 45 dB(A) nachts auf. Am nördlichen Rand des Plangebietes sind auch Werte > 50 dB(A), verursacht durch den Eisenbahnlärm, zu erwarten.

Fluglärm:
Der in äquivalente Dauerschallpegel umgerechnete Fluglärm, der im Rahmen der bisherigen Landebahnanordnung zu erwarten war, bleibt im gesamten Plangebiet unter den Orientierungswerten der DIN18005/1. Mit der Neuerrichtung der Start- und Landbahn Süd in veränderter Lage wurde die Schallimmissionssituation für die Ortslage Lützschena-Stahmeln noch günstiger.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 3,4 km südöstlich der neuen verlängerten und gedrehten Start- und Landebahn Süd. Der Geltungsbereich befindet im Bauschutzbereich des Flughafens, aber außerhalb fluglärmrelevanter Bereiche und somit in keinem Schutzgebiet.
Die Flughafen GmbH verweist darauf, dass im B-Plangebiet unter bestimmten Voraussetzungen mit Überflügen bei einem 24-h Flugbetrieb gerechnet werden muss.

Containerumschlag-Terminal der Deutschen Bahn:
Die von dieser Einrichtung verursachten Immissionswerte bleiben weit unter den Orientierungswerten der DIN 18005/1.

Gewerbelärm:
Da die Wohngebietsfestsetzungen für das Plangebiet bereits seit der Aufstellung des B-Plans Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“, Satzungsbeschluss März 1995 existieren, tragen für gewerbliche/ industrielle Ansiedlungen in den B-Plangebieten Nr. E-76 „GVZ Quartier C“ und Nr. 911 „Industriegebiet Am Flughafen Leipzig – Halle“ die Regelungen dieser B-Pläne dafür Sorge, dass die Schutzwürdigkeit der Wohngebietsfestsetzungen des B-Plans Nr. 219 berücksichtigt werden.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bestehende Zustand erhalten.
Bei Umsetzung des bestehenden Baurechts können ca. 300 neue Wohneinheiten im Plangebiet hergestellt werden. Bei einer durchschnittlichen Versorgung von 1,5 Kfz pro Haushalt muss demnach mit ca. 450 Anwohner-Kfz gerechnet werden, die entsprechende Lärmbelastungen innerhalb des Gebiets verursachen.

Da die vorgesehene Bebauung im B-Plan Nr. E-74 mit Wohn- und Mischgebieten das gesamte Plangebiet bis an die südliche Grenze ausnutzt, kommt es ohne festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Da bei Durchführung der Planung nur maximal 80 Wohneinheiten geschaffen werden können, werden die durch den Anwohnerverkehr verursachten Lärmbelastungen von ca. 120 Kfz deutlich geringer ausfallen als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts. Weil der mittlere und östliche Bereich des Plangebietes von Wohnbebauung freigehalten wird, werden hier Überschreitungen der Orientierungswerte vermieden. Im an der südlichen Grenze gelegenen Mischgebiet treten allerdings deutliche Überschreitungen auf, denen durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen und fensterunabhängiger Lüftung begegnet wird. Auch am nördlichen Rand des Plangebiets treten Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht auf, so dass Festsetzungen zu fensterunabhängigen Lüftungen den Schutz der Gesundheit gewährleisten. In den anderen Wohngebieten bleiben die im Schallschutzgutachten berechneten Lärmbelastungen unterhalb der Orientierungswerte.

Durch die Nichtbebauung des mittleren und westlichen Bereichs des Plangebietes mit Wohngebäuden und der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen am nördlichen und südlichen Rand des Gebiets fallen die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen deutlich geringer aus als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu erwarten.

7.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (u.a. Dorfkerne/Mittelalter, Lager, Rastplatz/Jungpaläolithikum). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Durch die Arbeit im Vorfeld des Baus des Heidegrabens konnten zahlreiche neue Erkenntnisse über die hohe archäologische Relevanz innerhalb des B-Plan-Gebietes gewonnen werden. Nunmehr ist sowohl die Lage des betroffenen archäologischen Denkmals (Siedlung der frühen Jungsteinzeit, ca. 5500-5000 v.Chr.), als auch die hohe Dichte und die gute Erhaltung der Befunde und deren hohe Qualität besser einzuschätzen.
Es ergeben sich somit Präzisierungen, die vorher nicht möglich gewesen waren. Die archäologische Fundstelle hat im Bereich des Heidegrabens eine Nord-Süd-Ausbreitung von rund 260 m,

was umgesetzt auf die geplante östliche Bebauungsbreite von etwa 55 m zu einer insgesamt betroffenen Fläche von etwa 13.000 m² führt.

Eine fachgerechte archäologische Ausgrabung auf einer so großen Fläche mit einer dermaßen hohen Fund- und Befundlage ist sehr aufwendig und kostenintensiv. Sollte man nicht auf Unterkellerungen oder sonstige über 0,5 m tiefe Eingriffe im Denkmalbereich verzichten können, ist die gesamte Fläche gleichzeitig fachgerecht ausgegraben werden. Für die Grabung ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt. Die Grabung ist vom Bauherren/Erschließungsträger zu beauftragen und durch das Landesamt für Archäologie durchzuführen.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Bestand in seinem jetzigen Zustand erhalten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Maßnahme ist ein Erhalt des Bodendenkmals nicht möglich. Bei sachgerechter Ausgrabung sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu erwarten, da die Grabung vom Landesamt durchgeführt wird und entsprechende Befunde gesichert und ausgewertet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind nicht möglich, da das Bodendenkmal aus denkmalrechtlichen Gründen nur in seiner Gesamtheit ausgegraben werden darf.

7.2.8 Biodiversität (biologische Vielfalt)

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten
Es wurden die Biotopkartierung und das Baumkataster des Grünordnungsplanes sowie das Luftbild ausgewertet und Vorortbegehungen durchgeführt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Die biologische Vielfalt ist im Bestand aufgrund der homogenen (gleichförmigen) überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung (11,9 von 12,4 ha) als eher gering zu bezeichnen. Die im Westen und Osten angrenzenden Wohnsiedlungen mit Gärten und die gehölzbestandenen Flächen tragen aufgrund der andersartigen Strukturen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei.

7.2.8.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der derzeitigen Nutzung bleibt der mittlere Wert für das Schutzgut Biodiversität entsprechend der bestehenden Situation erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts gemäß B-Plan Nr. E-74 geht die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer biologischer Vielfalt vollständig verloren. Die insgesamt 4,3 ha großen Vegetationsflächen (Grünflächen: 0,27 ha und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Hausgärten: gut 4 ha) werden sich strukturreich entwickeln und somit die biologische Vielfalt erhöhen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer biologischer Vielfalt ebenfalls vollständig verloren. Die Festsetzungen des B-Planes sichern allerdings die Entwicklung von rund 10,6 ha Vegetationsfläche, auf der sich biologische Vielfalt neu entwickeln wird. Die Fläche, die zur Entwicklung von biologischer Vielfalt zur Verfügung steht, ist also um rund 6 ha größer als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Zudem entstehen mit der Aufforstung (Traubeneichen-Hainbuchenwald) und mit dem Heidegraben mit seinen großzügigen, extensiv genutzten Uferbereichen weitere Biotoptypen, welche die biologische Vielfalt vergrößern. Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan kann sich dem B-Plan Nr. 219 im Gebiet eine deutlich größere biologische Vielfalt entwickeln.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern und ausgleichen, sind:

- nachrichtliche Übernahme des Heidegrabens und Einbeziehung der linearen Grünstruktur in das städtebauliche Gesamtkonzept
- Aufforstung mit heimischen standortgerechten Gehölzarten (Traubeneichen-Hainbuchenwald) (externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“)
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 1.179 m²
- Erhalt des Gehölzbestandes durch Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünflächen
- geringe Grundflächenzahl (überwiegend GRZ 0,3)
- Festsetzung zur Pflanzung von heimischen Gehölzen auf 30% der nicht überbauten Grundstücksfläche.

Eine weitere Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen stellt die Verwendung von Beleuchtungskörpern, die für nachtaktive Insekten geeignet sind, dar (Stellungnahme Naturschutzbund Landesverband Sachsen e.V. vom 20.11.2006).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Goritzka sind die Auswirkungen der Verkehrslärmquellen auf das gesamte Entwicklungsgebiet beurteilt worden. Die nach den Ergebnissen auftretenden Lärmbelastungen führen für Teilbereiche der Wohnbauflächen im Baugebiet WA 1 und 2 zu erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Dementsprechend werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.4 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung mit Einfamilienhäusern auf einer insgesamt gut 12,5 ha großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei das bestehende Baurecht durch die Lage im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74. Im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht bewirken die Festsetzungen des B-Plans Nr. 219 eine deutliche Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf alle Schutzgüter, da u.a. die zulässige Versiegelung reduziert wird und vor allem die Baugebiete deutlich reduziert sind.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf wurde, mit Ausnahme der Beteiligung der Bürgervereine, in diesem Planverfahren abgesehen (siehe Kap. 4).

Die Beteiligung von 5 **Bürgervereinen** zum Vorentwurf (Stand: 12.09.2006) erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2006 zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Von den 5 beteiligten Bürgervereinen haben 3 eine Stellungnahme abgegeben. 2 Stellungnahmen davon beinhalten keine planungsrelevanten Inhalt bzw. haben ausschließlich zustimmenden Charakter.

Die vorliegenden Anregungen und Hinweise eines Bürgervereins konnten in der weiteren Planung wie nachfolgend begründet nicht berücksichtigt werden oder waren nicht Gegenstand dieses Planverfahrens:

- Der Empfehlung, die Streuobstwiese zu sichern, kann nicht gefolgt werden, da sich die Streuobstwiese außerhalb des Plangebietes befindet. Sie ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz“. Ähnlich sind die Querungen der Streuobstwiese zu bewerten. Beide Querungen sind ebenfalls Bestandteil des o.g. rechtskräftigen B-Planes.
- Die Hinweise, eine Begehung vor den Erschließungsarbeiten durchzuführen, in der vegetationsarmen Jahreszeit mit dem Bau zu beginnen, die Regelung von Gehölzeinschlag und der Bau von Amphibienfallen sind nicht Gegenstand eines B-Planverfahrens, sondern beachtenswert in nachfolgenden Planungen bzw. Genehmigungsverfahren.
- Im Abschnitt „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ sollte die Festsetzung zur Pflanzung von einheimischen Gehölzen mindestens 60 % betragen. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, weil mit der Festsetzung von 30% eine ausreichende Begrünung mit „Großgrün“ gesichert ist. Ein höherer Prozentsatz würde den Interessen der Hauseigentümer entgegenstehen, welche auch unverschattete Rasenflächen zur Freizeitnutzung anlegen wollen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Mit Schreiben vom 25.09.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf (Stand: 12.09.2006) beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den 28 beteiligten TöB haben 27 TöB eine Stellungnahme abgegeben. Vom Landesamt für Denkmalpflege liegt keine Stellungnahme vor. 15 TöB haben der Planung zugestimmt, ohne planungsrelevante Inhalte zu äußern:

Von 12 TöB liegen Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten und Informationen vor, die wie folgt berücksichtigt wurden:

<u>Sächsisches Oberbergamt</u> (26.10./03.11.2006)

- Die Information, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch- Breitenfeld“ befindet, wurde in die Begründung unter Punkt 5.1 und 7.2.3 aufgenommen.

<u>Envia Energie Netzregion West-Sachsen</u> (18.10.2006)

- Die Envia (jetzt MITNETZ STROM mbH) weist darauf hin, dass zur Versorgung des Baugebietes die Errichtung einer Trafostation erforderlich wird, die erforderliche Versorgungs-

fläche von ca. 4,5 m x 4,5 m ist im B-Plan Im Bereich der Bahnstraße festgesetzt.

- Der Hinweis, dass beim Anpflanzen von Großgrün, Schutzbereiche einzuhalten sind, ist unter Kapitel 9.3.2 der Begründung aufgenommen.
- Die Forderung, vorhandene sowie geplanten Trassen und Standorte inkl. der Schutzstreifen aufzunehmen wurde nicht berücksichtigt, da im Plangebiet keine Trassen vorhanden bzw. bekannt sind.

MITGAS (24.11.2006)

- Im Punkt 5.5.2 ist aufgenommen, dass sich in der Bahn- bzw. Halleschen Straße eine Gasmitteldruckleitung der MITGAS GmbH befindet.
- Die Hinweise zu möglichen Anschlussbedingungen werden in Kapitel 9.3.2 der Begründung genannt.

Flughafen Leipzig-Halle GmbH (10.10.2006)

- Die Informationen zum Bauschutzbereiches des Flughafens, in dessen Geltungsbereich sich die Planung befindet und den Belangen der GmbH jedoch nicht entgegensteht und weitere Informationen zu Anlagen der Flughafen GmbH wurden in Kapitel 5.5.1 und 7.2.6 der Begründung aufgenommen.

Kommunale Wasserwerke GmbH (08.11.2006)

- Die aktualisierten Angaben zu den wasserrechtlichen Anlagen zu Abwasser- und Regenwasserentsorgung einschließlich notwendiger Schutzbereiche wurden in die Kapitel 5.5.2 und 9.3.2 der Begrünung bzw. in den Rechtsplan aufgenommen. In diesen Punkt ebenso aufgenommen wurden die Hinweise zur Regenwassernutzung in Brauchwassersystemen.
- Die Hinweise zur Regenwasserversickerung wurden als Festsetzung 7.2 aufgenommen.
- Die Hinweise zur Planung der Regenwasserentsorgung sind in nachfolgende Planungen oder Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und sind daher nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Eine entsprechende Information wird in die Begründung aufgenommen.
- Die Hinweise zur Planung des Regenrückhaltebeckens (naturnahe Gestaltung gem. ATV-Arbeitsblatt ohne Dauerstau) erübrigen sich, da die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nach Aussage des Gutachtens „Einschätzung der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens für das Wohngebiet“ von Klemm und Hensen (2007) nicht erforderlich ist und somit nicht weiter vorgesehen ist.

Landesamt für Archäologie (25.10.2006)

- Der Hinweis, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Grabung durchgeführt werden müssen wird in die Begründung und als Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt.

Regierungspräsidium Leipzig (02.11.2006/09.01.2007)

- Die genannten Ziele aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan (LEP) wurden in Kapitel 6.1.1 in die Begründung eingestellt.
- Die Hinweise zum Baubeschränkungsbereich des Flughafens Leipzig-Halle wurden in Kapitel 5.5.1 der Begründung aufgenommen.
  Im vorliegenden Schallgutachten wurde die Lärmquelle Fluglärm entgegen der Forderung des RP nicht gesondert untersucht, da die Stellungnahme der zu konsultierenden Behörde - das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie in Dresden - mitteilte, dass aus Sicht des Fluglärms keine Bedenken bestehen. (s. u. Stellungnahme).
- Der Forderung, dass Angaben zur lufthygienischen Situation beim Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie anzufordern sind, wurde gefolgt und die Ergebnisse in die Begründung Kap. 7.2.4.1 eingearbeitet.
- Bestehende Vorbelastungen durch Verkehr wurden, wie gefordert, mit dem Schallgutachten abgeglichen.

- Die Anregungen zur Festsetzung 1.4 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ (Verbrennungsverbot) wurden durch das Amt für Umweltschutz geprüft. Die Festsetzung soll im Ergebnis der geänderten Darstellung in Kapitel 15 der Begründung nicht geändert werden (Anmerkung: Das Erfordernis der Festsetzung und damit die Erläuterung in der Begründung sind mit der zum 01.01.2015 wirksamen Änderung des BImSchG entfallen).
  Es wird gefordert, dass die Abstände der geplanten Bebauung zur Streuobstwiese vergrößert werden. Dieser Forderung wurde nicht gefolgt, weil die Lebensraumfunktionen in ausreichendem Maß erhalten bleiben.
- Die Forderung zur Festsetzung der Anlage eines gestuften Gehölzsaums zur Einrichtung eines Puffers und zur Abschirmung an der Streuobstwiese wurde nicht umgesetzt, da dies den Biotopcharakter nachteilig beeinflussen würde.
- Der Forderung, die Fußwege um die Streuobstwiese herumzuführen wird nicht entsprochen, da dies aufgrund der Lage der Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist. Die querenden Fußwege sind im rechtskräftigen B-Plan E-74 festgesetzt.
- Der Aufforderung, die festgesetzten Straßenbreiten noch einmal zu prüfen, wurde mit dem Ergebnisse entsprochen, dass die festgesetzte Breite der Verkehrsflächen erforderlich ist, um die notwendigen Funktionen zu erfüllen.
- Der Hinweis auf artenschutzrechtliche Konflikte durch die Besiedlung des Regenrückhaltebeckens (RRB) durch Amphibien wird nicht berücksichtigt, weil die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nicht mehr vorgesehen ist.
- Die Hinweise und Forderungen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden nicht berücksichtigt, weil der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) bereits durch den rechtskräftigen B-Plan zulässig ist. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.
- Der Forderung, Erosionsschutzmaßnahmen festzusetzen wird aufgrund der verminderten Erosionsgefahren durch die Kleinteiligkeit der vorgesehenen Parzellierung nicht entsprochen.
- Die Information, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst sind, wird in die Begründung übernommen (Kap. 7.2.2.1).
  Zum Schutz vor Verkehrslärm (im MI2) wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan festzusetzen. Der Maßgabe wird durch Textfestsetzung entsprochen.

<u>Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH</u> (02.11.2006)

- Die Aussage, dass die Gleisschleife zur Taktverdichtung zwingend erforderlich ist, wurde in Punkt 9.3.1 der Begründung zur Erläuterung aufgenommen.
- Der Hinweis für eine Wegeführung von der geplanten Schleife in die westlichen Bereiche des Plangebietes ohne Querung der Trasse wurden berücksichtigt und in den Rechtsplan übernommen. Im Punkt 9.3.1 wird die Wegeführung begründet.

<u>Polizeidirektion Leipzig</u> (10.10.2006)

- Die Hinweise zur baulichen Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche, Sichtdreiecken und der Anordnung von Baumstandorten und sowie straßenverkehrliche Regelungen sind Gegenstand nachfolgender Planungen.
- Der Empfehlung, mehr als die nach gesetzlichen Forderungen notwendigen Besucherparkplätze anzuordnen, wird nicht gefolgt. Im B-Plan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die die Anordnung einzelner Parkflächen innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsflächen zulassen. Im Gestaltungsplan wird – als Variante der Umsetzung des Rechtsplanes - ersichtlich, das verschiedene Planstraßen (z.B. Typ A, Typ B und Typ B2) mit einer Straßenbreite mind. 4,75 m konzipiert wurden. Damit wäre Parallel-Parken an

einer Straßenseite möglich. Zum anderen ist es nicht städtebauliches Interesse in diesem Wohngebiet, Einzelflächen für größere öffentliche Parkflächen freizuhalten.

Regionaler Planungsverband Westsachsen (17.10.2006)

- In Kapitel 6.1.1 der Begründung wurden die vom Planungsverband genannten Zielstellungen aus dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen (LEP), u.a. der Nutzung vorrangig vorhandener Bauflächen im Vergleich zur Ausweisung neuer Baugebiete, eingearbeitet.
- Der Bedarf an Wohnbauflächen ist zu prüfen. Der Bedarf wurde entsprechend der im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung verankerten Analyse und den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt geprüft und die verringerte Baudichte und Reduzierung der Baufläche als bedarfsgerecht gesehen. Diese Aussagen sind in Kapitel 6.2.2 der Begründung hinzugefügt.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (01.11.2006)

- Die Informationen zu den örtlichen Baugrundschichtverhältnisse mit teilweise anstehendem Geschiebelehm und dadurch eingeschränkter Wasserdurchlässigkeit sowie die daraus resultierende Empfehlung für standortkonkrete Baugrunduntersuchungen werden im Kapitel 5.1 der Begründung als auch in die Festsetzung „Verwendung von Niederschlagswasser“ aufgenommen.

Staatliches Amt für Ländliche Entwicklung Wurzen (20.10.2006)

- Die Forderung, bei Offenlegung des Heidegrabens die Drainierung der Flächen nördlich des Plangebiets zu beachten kann im B-Plan-Verfahren nicht berücksichtigt werden, da der Heidegraben nachrichtlich übernommen wird. Der Heidegraben ist abwassertechnisch nicht in das Plangebiet eingebunden. Es wird auf das Plangenehmigungsverfahren Heidegraben verwiesen.

Anmerkung: Die Inhalte der Planung wurden nach der Beteiligung in wesentlichen Punkten geändert, sodass einige Inhalte von Stellungnahme nicht mehr relevant sind.

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

Mit Schreiben vom 01.10.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf vom 16.04.2008 beteiligt und über die öffentliche Auslegung der Planung einschließlich der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen informiert.

Von den 24 beteiligten TöB haben 23 TöB eine Stellungnahme abgegeben. Das Landesamt für Denkmalpflege hat sich nicht geäußert. 12 TöB haben der Planung zugestimmt, ohne planungsrelevante Inhalte zu äußern.

Von 11 TöB liegen Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten und Informationen vor, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Envia Verteilnetz GmbH (06.11.2008)

- Die Hinweise zur Einordnung von neuen Versorgungstrassen in den öffentlichen Verkehrsraum und zu den Anforderungen innerhalb der Schutzstreifen vorhandener Leitungstrassen wurde in Kapitel 9.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Die erforderliche Transformatorenstation ist in der Planzeichnung festgesetzt worden und in der Begründung zum B-Plan unter Kapitel 9.3.2 erläutert.

Flughafen Leipzig/Halle GmbH (23.10.2008)

- Der Hinweis, dass innerhalb des Plangebietes keine Ansprüche aus den Lärmschutzauflagen

des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbauvorhaben „Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld“ vom 04.11.2004 bestehen, da das Plangebiet nicht im ausgewiesenen Lärmschutzbereich liegt und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurde in die Begründung zum B-Plan unter Kapitel 5.5.1 aufgenommen.

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK) (06.11.2008)

- Die IHK hält den Bau der Wohnsiedlung angesichts der Lärmproblematik und der Aufrechterhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten von Flughafen, KLV-Terminal und Güterverkehrszentrum für unverträglich. Diese Ansicht wird aus städtebaulicher Sicht nicht geteilt. Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes, des Stadtentwicklungsplanes „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ und der Regionalplanung ist gegeben (vgl. Kapitel 6). Die Lärmproblematik ist im Bebauungsplan entsprechend abgehandelt worden (passiver Lärmschutz). Zudem verringert sich die Wohnbebauung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ deutlich.
- Dem Hinweis der IHK zur Kenntlichmachung der Lärmproblematik für künftige Eigentümer im Plangebiet ist bereits durch entsprechende Darstellung im Umweltbericht entsprochen.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) (14.11.2008)

- Die KWL verweisen auf die noch ungeklärte Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers. Diese Problematik ist bereits dahingehend gelöst, dass das anfallende Regenwasser der Baugrundstücke gemäß der Textfestsetzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern soll oder zu Brauchzwecken aufgefangen werden muss. Das Regenwasser der neuen Planstraße soll in den herzustellenden Heidegraben abgeleitet werden.
- Der Anforderungen zur Erstellung eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers durch die einzelnen Bauherren wurde durch Präzisierung der entsprechenden Textfestsetzung entsprochen.
- Der vorhandene Leitungsbestand der KWL soll zeichnerisch in der Planzeichnung dargestellt werden. Dies ist bereits erfolgt. Ein separates Leitungsrecht wurde nicht festgesetzt, da die Leitung schon nach § 109 Sächsisches Wassergesetz rechtlich gesichert ist.
- Die von der KWL angeforderte Kostenzusammenstellung für die ab- und trinkwasserseitige Erschließung ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens, sondern erfolgt auf Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem künftigen Erschließungsträger und der KWL GmbH.

Landesamt für Archäologie (10.10.2008)

- Die Erforderlichkeit einer archäologischen Grabung vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten infolge der archäologischen Relevanz des Plangebietes war bereits in der Planung aufgenommen, wurde aber in der Begründung zum B-Plan in Kapitel 7.2.7 noch detaillierter dargestellt.

Landesdirektion Leipzig (12.11.2008)

- Der geforderten Korrektur/Aktualisierung der Begründung zum Ziel 5.1.3 des Landesentwicklungsplanes (Begründung des Bedarfs neuer Baugebiete) unter Hinzuziehung der Aussagen von FNP-Fortschreibung, STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung und STEP Zentren zu den Punkten Bedarfsgerechtigkeit, stadtentwicklungsplanerische Gegenüberstellung des bisherigen und des geplanten Baurechts und Angaben zum tatsächlich vorliegenden Bedarf an Bauflächen wurde durch Überabeitung der Kapitel 6.1 und 6.2 der Begründung zum B-Plan entsprochen.
- Den Hinweisen zum Einzelhandel in den geplanten Mischgebieten und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den STEP Zentren der Stadt und dem Zentrenkonzept der benachbarten Stadt Schkeuditz wurde durch Korrektur der Textfestsetzungen entsprochen und Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment, mit Ausnahme des „Leipziger Ladens“, aus-

geschlossen.

- Dem Hinweis, dass die Erläuterungen zu den Mischgebietsausweisungen im 1. Planentwurf nicht rechtskonform sind, wurde durch Überarbeitung der Aussagen im Kapitel 12.1.4 der Begründung zum B-Plan entsprochen.
- Der Forderung, die festgesetzte Wendeschleife der Straßenbahn aufgrund des fehlenden Planerfordernisses aus dem B-Plan zunehmen wird entsprochen, da die LVB GmbH nunmehr eine zusätzliche Wendeanlage außerhalb des Plangebietes, im Bereich Hänichen plant. Dazu bedarf es der Durchführung eines Verfahrens nach § 28 Personenbeförderungsgesetz.

Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH (11.11.2008)

- Da die Wendeschleife aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurde (siehe Stellungnahme Landesdirektion), ist die von der LVB geforderte Ausweisung einer Havariestraße in der Planzeichnung nicht mehr Gegenstand der Planung.

Polizeidirektion Leipzig (13.11.2008)

- Die Polizeidirektion Leipzig forderte eine Abgrenzung verkehrsberuhigter Bereiche mittels eines durchgezogenen Bordes entlang der übergeordneten Planstraßen und verweist auf die Problematik der Sichtbedingungen bei Anpflanzungen von Straßenbäumen im Straßenbereich.

  Die Hinweise werden im Rahmen der konkreten Straßenplanung beachtet. Im aktuellen B-Plan ist eine Bepflanzung der Straßenbereiche nicht mehr festgesetzt.

Regionaler Planungsverband Westsachsen (06.11.2008)

- Der Bedarf neuer Bauflächen bedarf einer schlüssigen Begründung. Dazu wurden die Aussagen in Kapitel 6.1 und 6.2 der Begründung zum B-Plan überarbeitet. Der aktuelle Bedarf an der geplanten Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser ist zudem Planungsanlass dieses B-Planes (siehe Kapitel 2).

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (04.11.2008

- Gefordert wird der Nachweis der Eignung des Untergrundes zur Versickerung des Niederschlagswassers mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen, unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser). Geologische Gutachten sollen zur Verfügung gestellt werden. Der baugrundstücksbezogene Nachweis ist Bestandteil der präzisierten Textfestsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers. Im Übrigen wurde der Sachverhalt Diese Hinweise wurden, soweit nicht schon vorhanden, in Kapitel 5.1 und 9.3.2 der Begründung zum B-Plan aufgenommen.

Sächsisches Oberbergamt (05.11.2008)

- Der Hinwies, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch-Breitenfeld“ befindet und das die LMBV hinsichtlich der Auswirkungen der Grundwasserveränderungen auf die geplanten Bauvorhaben beteiligt werden soll waren bereits in der Begründung zum B-Plan in den Kapiteln 5.1 und 7.2.3 enthalten. Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft GmbH wurden zudem am weiteren Planverfahren beteiligt.

Anmerkung: Die Inhalte der Planung wurden nach der Beteiligung in wesentlichen Punkten geändert, sodass einige Inhalte von Stellungnahme nicht mehr relevant sind.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf und seiner Begründung sowie zu den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen erfolgte durch Auslegung der Unterlagen im Neuen Rathaus vom 14.10.2008 bis zum 13.11.2008.

Im Ergebnis der Beteiligung liegen 26 Stellungnahmen mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten vor:

- Entfall der geplanten Straßenbahnwendeschleife
- schlechte Versorgungssituation des Neubaugebietes mit Waren des täglichen Bedarfs
- vorhandene Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind bereits ausgelastet
- Problematik Fluglärm
- Forderung nach Verrohrung Heidegraben
- Einspruch gegen die Zufahrtsmöglichkeit zum neuen Wohngebiet über die Straße Zum Kalten Born
- Aufnahme des Fl. 297 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Hinweis zur überbaubaren Grundstücksfläche östlich des Heidegrabens
- Einwände gegen eine GRZ von 0,35 und der Zulassung von Hausgruppen
- Hinweis auf eine neue Gebäudenutzung auf dem Fl. 301
- Verlängerung der Straße Zum Kalten Born beschneidet Privatgrundstück
- Einspruch gegen die Zulassung von Pultdächern

Die Bürgervereine aus Lützschena-Stahmeln und etliche Bürger wandten sich gegen die im B-Plan festgesetzte Wendeschleife der Straßenbahn. Da nach Angaben der LVB zwar die Notwendigkeit für eine zusätzliche Wendeanlage nach wie vor besteht, diese aber künftig am Vorzugsstandort im Bereich Hänichen, also weiter westlich angeordnet werden soll, kann die im B-Plan festgesetzte Anlage entfallen, was auch mit den Planungszielen zur Verortung von Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle übereinstimmt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass zur Baurechtsschaffung der Wendeanlage entsprechend der Forderung der Landesdirektion ein Verfahren nach Personenbeförderungsgesetz (§ 28 PBefG) durchzuführen ist, die Festsetzung im B-Plan also auch aus diesem Grund nicht zielführend wäre.

Die Bürgervereine und einige Bürger äußerten Bedenken, dass das neue Wohngebiet nicht ausreichend mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt werden könnte. Hierzu ist anzumerken, dass die Versorgung der neuen Bewohner des geplanten Wohngebietes im Wesentlichen über das D-Zentrum in Stahmeln, Mühlenstraße 2 erfolgt. Mit dem vorliegenden B-Plan wird auch die Ansiedlung eines sogenannten „Leipziger Ladens“ ermöglicht (vgl. Kapitel 6.2.3 der Begründung zum B-Plan).

Ferner reichen nach Einschätzung der Bürgervereine und einiger Bürger die vorhandenen Einrichtungen zur Unterbringung von Kindern und Jugendlichen für die neuen Bewohner des Wohngebietes nicht aus.
Derzeit ist die Versorgungslage bei Betreuungsplätzen für Kinder bis zum Schuleintritt ist im gesamten Stadtgebiet derzeit sehr angespannt. Im langfristigen Entwicklungskonzept zur Kitaplanung gehört Lützschena-Stahmeln zum Versorgungsraum Nordwest. Dieser ist im Ergebnis der Betrachtungen nicht als prioritär hinsichtlich der Schaffung neuer Kita-Kapazitäten eingestuft. Dennoch sind auch hier mehrere Vorhaben in Vorbereitung, die, auch wenn sie sich nicht unmittelbar im Ortsteil Lützschena-Stahmeln befinden, zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beitragen werden. So entsteht entsprechend der Bedarfsplanung für 2014 in der Stahmelner Straße 28 eine Kita mit ca. 120 Plätzen und die Kita in der Friedrich-Bosse-Straße 19 wird um 40 Plätze erweitert. Darüber hinaus gibt es Bemühungen, in Kooperation mit einem großen Unternehmen, im Versorgungsraum eine betriebsnahe Kita zu errichten. Da diese Einrichtung öffentlich finanziert wird, werden damit nicht nur Kinder von Betriebsangehörigen versorgt, sondern auch Leipziger Kinder, die im Umfeld wohnhaft sind. Das Kitaangebot wird

derzeit durch ca. 15 Tagespflegestellen mit mehr als 70 Plätzen ergänzt. Da für die Bedarfsberechnung die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung des Amtes für Statistik und Wahlen verwendet wird, ist davon auszugehen, dass auch der Zuwachs durch das neue Baugebiet am Heidegraben hierin enthalten ist und demzufolge der Kitabedarf berücksichtigt ist.
Für Jugendliche im neuen Wohngebiet stehen die vorhandenen Angebote für junge Leute in der Ortschaft (Sportverein, Junge Gemeinde, Jugendclub, Jugendfeuerwehr etc.) und in der Gesamtstadt Leipzig zur Verfügung. Im Übrigen sind derartige Einrichtungen für soziale Zwecke im Plangebiet regelzulässig.

Weitere Hinweise aus der Öffentlichkeit:

Die Hinweise bezüglich Fluglärm und kurzer Südabkurvung sind in der Begründung zum B-Plan in Kapitel 5.5.1 und 7.2.6 aufgenommen.

Die Anregung, den geplanten Heidegraben bis hinter die „Hohle Gasse“ zu verrohren, um den ständigen Pflegeaufwand und die Überflutungsgefahr durch Verschilfung und Verdreckung zu verringern ist nicht Bestandteil dieses Planverfahrens. Die Herstellung des Heidegrabens erfolgt auf der Grundlage eines separat durchgeführten Plangenehmigungsverfahrens. Im vorliegenden B-Plan wurde der Heidegraben lediglich nachrichtlich übernommen.

Weiterhin gab es Widerspruch gegen die Verlängerung der Straße Zum Kalten Born (vorhandene Straße zu eng, Lärmbelästigung) und die Bitte um Prüfung einer Alternativanbindung. Dazu ist zunächst anzumerken, dass diese Straßenverlängerung bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ enthalten ist. Diese Straßenführung war im Entwurf zum B-Plan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“ von 2008 aufgenommen und ist nunmehr auch in dem 2013 erneut ausgelegten Planentwurf enthalten. Gegenüber der Planung 2008 ist die Anzahl der Baugebiete deutlich reduziert, so dass sich auch der zu erwartende Verkehr entsprechend verringern wird. Der Hauptverkehrsfluss der neuen Wohngebiete wird über die neu zu errichtende Planstraße in Richtung Bahnstraße/Hallesche Straße erfolgen. Ein kleinerer Teil des Verkehrs soll jedoch auch in Richtung Gartenstadt Quasnitz abgeleitet werden, insbesondere für Nutzer der nordöstlich liegenden S-Bahn-Haltestelle Leipzig-Lützschena. Daher kann diese Straßenverbindung nicht entfallen. Gemäß einer Verkehrsprognose des Verkehrs- und Tiefbauamtes ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen und damit die zusätzliche Belastung des bestehenden Wohngebietes jedoch als sehr gering einzuschätzen.

Ferner kam die Anregung, das Flurstück 297 als Verbindung zum Planweg 2 in den Geltungsbereich des B-Planes aufzunehmen und so die Kosten für die Wegeverbindung in den Gesamterschließungskosten zu integrieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da es für das Flurstück 297 kein Planerfordernis besteht. Der vorgesehene Weg ist bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig und war aus diesem Grunde auch im rechtskräftigen B-Plan Nr. E-74 nicht enthalten. Die Kosten für den Wegebau sollen im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages vom Investor des geplanten Wohngebietes übernommen werden.

Zudem wurde die GRZ von 0,35 und die Zulassung von Hausgruppen als nicht akzeptabel bezeichnet. In der Überplanung des Gebietes ist die GRZ für die Wohngebiete einheitlich auf 0,3 verringert worden. Hausgruppen sind nicht mehr vorgesehen.

Die Befürchtung von Anliegern der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, sich an den

Erschließungskosten für das neue Wohngebiet beteiligen zu müssen, ist unzutreffend. Die Kosten hierfür trägt nach Maßgaben des Erschließungsvertrages der Investor. Spätere Anliegerpflichten und -kosten sind für alle verbindlich in den entsprechenden Satzungen der Stadt Leipzig geregelt. Der Hinweis auf eine zwischenzeitliche Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes (früheres Lager für Dachdeckerbetrieb) im Plangebiet wurde in der Begründung zum B-Plan in Kapitel 5.2 entsprechend aktualisiert.

Die Bedenken gegen die „Beschneidung“ eines Privatgrundstücks für die geplante Verlängerung der Straße Zum Kalten Born sind nicht zutreffend, da das betreffende Flurstück 301/2 für den Straßenbau nicht mehr benötigt wird.

Im Ergebnis der Kritik, dass ortsuntypische Pultdächer zugelassen werden sollen, wurden diese aus der „Örtlichen Bauvorschrift“ des B-Planes gestrichen.

8.5 Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 17.07.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf vom 27.09.2012 beteiligt und über die öffentliche Auslegung der Planung einschließlich der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen informiert.

Von den 24 beteiligten TöB haben 22 TöB eine Stellungnahme abgegeben. Das Landesamt für Denkmalpflege und der Staatsbetrieb Sachsenforst Forstbetrieb Leipzig haben sich nicht geäußert. 13 TöB haben der Planung zugestimmt, ohne weitere planungsrelevante Inhalte zu äußern.
Von 9 TöB liegen Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten und Informationen vor, die wie folgt berücksichtigt wurden:
MITNETZ STROM mbH (29.07.2013)

- Bei Umverlegungen oder Tieferlegungen von Leitungen im Plangebiet ist ein entsprechender Antrag bei der MITNETZ zu stellen. Die Kosten der Maßnahmen übernimmt der Veranlasser, soweit keine anderen Regelungen Anwendungen finden.
- Geplante Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen einzuordnen bei einer Trassenbreite von 0,80 m. Für die geplante Trafostation wird eine Fläche von ca. 4,5 m x 4,5 m benötigt. Diese wird mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.
- Ferner gibt es Hinweise auf einzuhaltende Schutzstreifen und auf Abstände zu Bepflanzungen im Leitungsbereich.
  Alle planungsrelevanten Inhalte der MITNETZ Strom mbH (ehem. envia) sind bereits in der Planzeichnung (Trafostation) und in der Begrünung zum B-Plan (Pkt. 9.3.2) enthalten. Die übrigen Hinweise sind insbesondere relevant für die Planung und Herstellung der Erschließung der neuen Wohngebiete. Entsprechend der Stellungnahme plant die Mitnetz Strom mbH derzeit keine neuen Trassen im Plangebiet.

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK) (06.08.2013)

- Die IHK weist auf die Belastung des nördlichen bzw. südlichen Teils vom Plangebiet durch Flug- bzw. Straßen- und Schienenlärm (Lärmpegelüberschreitung). Der Bau einer Wohnsiedlung wäre in Verbindung mit den verkehrlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Flughafens, KLV-Anlage (Kombinierte Lade- und Verkehrsstation) und des Güterverkehrszentrums unverträglich. Trotz der vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden sich

Nutzungseinschränkungen nicht gänzlich vermeiden lassen, was den künftigen Eigentümern auch bewusst sein sollte.
Hierzu ist zunächst festzustellen, dass für die betreffenden Wohngebietsflächen bereits Bau-Baurecht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-74 „Wohngebiet Quasnitz“ besteht. Dies kann nicht entschädigungsfrei zurückgenommen werden. Der westliche Abschnitt des Wohngebietes Quasnitz wurde bereits errichtet, östlich grenzt die seit über 100 Jahren bestehende Gartenstadt Quasnitz. Insofern ist eine Wohnnutzung im näheren Umfeld, ohne Nutzungseinschränkungen, bereits vorhanden. Zudem entspricht die Planung dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Das vorhandene Lärmschutzgutachten ergab keine generelle Ungeeignetheit des Gebietes für den Wohnungsbau. Die relativ geringfügige Überschreitung der Immissionswerte in einem kleinen Teil des Plangebietes wird durch geeignete Maßnahmen im B-Plan (textliche und zeichnerische Festsetzungen) kompensiert. Die verkehrliche Entwicklung von Flughafen, KLV-Anlage und Güterverkehrszentrum werden durch die vorliegende Planung nicht behindert. Künftige Bauherren sind über die Lärmproblematik in einigen Plangebietsteilen durch die ausführliche Dokumentation im B-Plan samt Begründung ausreichend informiert. Insofern wird den Bedenken der IHK nicht gefolgt.

- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch-Südwest/Breitenfeld“. Insofern ist die Grundwassersituation im Dialog mit dem Bergbausanierer LMBV mbH zu klären.
  Diese Klärung ist bereits erfolgt. Die LMBV wurde am Planverfahren beteiligt. Entsprechende Aussagen befinden sich in der Begründung zum B-Plan unter Pkt. 5.1.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) (19.08./04.09.2013)

- Die KWL verweisen auf Ihr Schreiben vom 11.06.2012 und bemängeln, dass nur Ihre Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen 2006 und 2008 berücksichtigt wurden (s. Kapitel 8.2 und 8.3). Das genannte KWL-Schreiben vom 11.06.2012 erfolgte nicht im Rahmen des Beteiligungsverfahrens und ist daher nicht Gegenstand der Abwägung.
- Die Eintragung eines Leitungsrechtes im Grundbuch für die Abwasserleitung Ei 900/1350 mit einem entsprechenden Schutzstreifen gefordert. Diese Forderung war bereits mit Nachfolgeschreiben der KWL vom 04.09.2013 überholt, da nach eigenen Angaben die Dienstbarkeiten für die Leitung bereits im September 2011 im Grundbuch eingetragen wurden.
- Ferner wird ein Leitungsrecht für die Trinkwasserleitung DN 100 GGG/200 GGG an der südlichen Plangebietsgrenze außerhalb öffentlicher Flächen zuzüglich eines Schutzstreifens gefordert. Die Leitung befindet sich tatsächlich jedoch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Infolgedessen ist die Forderung nach der Grunddienstbarkeit gegenstandslos.
- Zur Trinkwasserversorgung benennt die KWL einen Anbindepunkt in der Bahnstraße (TW-Leitung DN 200 GGG) und an der Straße Zum Kalten Born (TW-Leitung DN 100). Alle weiteren im KWL-Schreiben vom April 2001 genannten Anbindepunkte entfallen. Diese Aussage wurde in der Begrünung zum B-Plan (Pkt. 5.5.2) aktualisiert.
- Die Löschwasserversorgung steht in Verbindung mit der trinkwasserseitigen Erschließung, d.h., es gibt kein (separates) Hydrantennetz. Der Abschnitt Brandschutz/ Löschwasserversorgung (9.3.2) ist zu überarbeiten. Ferner gab es Hinweise zur Löschwasserbereitstellung, zur Netzplanung und zur Prüfung der Versorgungslösung. Der entsprechende Abschnitt in der Begründung zum B-Plan wurde dahingehend korrigiert.
- Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen. Für die Schmutzwasserentsorgung gibt es zwei Anbindepunkte (Bahnstraße und Zum Kalten Born). Eine diesbezügliche

Aktualisierung dieser Aussagen erfolgte im Kapitel 9.3.2 der Begründung zum B-Plan.

- Die Hinweise zur Regenwasserentsorgung des Gebietes (keine Ableitung in das KWL-Netz, Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken, Einleitung des Regenwassers der Erschließungsstraße in den Heidegraben unter Sicherung der Leitung, ggf. Vorbehandlung des Regenwassers) waren bereits weitestgehend in der Begründung enthalten und wurden entsprechend präzisiert und ergänzt (Kapitel 9.3.2).
- Bestehende Verrohrung DN 500/DN 800 im Bereich der Querung Hallesche Straße befindet sich nicht im Anlagenbestand der KWL. Beim Ausbau des Heidegrabens ist zu klären, ob ein Verdämmen/Rückbau der Leitung/Schächte erfolgt. Die Stahlleitung DN 500 unterhalb der Halleschen Straße wurde im Rahmen der Baumaßnahme zum Heidegraben beidseitig abgemauert. Die Verbindung zur Betonrohrleitung (Vorflut in den Heidegraben) wurde durch Beseitigung des Schachtes unterbrochen. Da die Maßnahme außerhalb des B-Plan-Gebietes liegt, besteht im Rahmen der vorliegenden Planung kein Regelbedarf.
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Brauchwassernutzung Regenwasser vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird (Verweis auf die technischen Regelwerke). Der Hinweis wurde in der Begründung unter Kapitel 9.3.2 ergänzt.

Landesamt für Archäologie (31.07.2013)

- Bedingt durch die Baumaßnahme Heidegraben konnten neue Erkenntnisse über das betroffene archäologische Denkmal „Siedlung der frühen Jungsteinzeit (ca. 5500-5000 v.Chr.)“ gewonnen werden. Dieses befindet sich im südlichen und mittleren Bereich des B-Plan-Gebietes. Nach Maßgaben des Landesamtes ist das Denkmal entweder unter der Siedlung zu erhalten (bei Verzicht auf Keller oder sonstige über 0,5 m tiefe Eingriffe) oder komplett in der gesamten betroffenen Fläche auszugraben. Die Maßnahme soll rechtzeitig vom Erschließungsträger beauftragt und durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden. Da ein Verzicht auf Keller bzw. größere Bodeneingriffe (über 0,5 m Tiefe) im B-Plan nicht ausgeschlossen werden kann und auch nicht ausgeschlossen werden soll, wird es eine Ausgrabung des Denkmals geben müssen. Der bereits in der Planzeichnung unter III. Hinweise und im Anhang I zur Begründung vorhandene Hinweis zur Archäologie wird entsprechend aktualisiert. Die Umsetzung der Forderung erfolgt auf Grundlage einer entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und Entwickler der Baugrundstücke und dem dem Landesamt für Archäologie.

Landesdirektion Sachsen/Referat Raumordnung-Stadtentwicklung (23.08.2013)

- Die Aussagen zum Landesentwicklungsplan (LEP) in Kapitel 6.1.1der Begründung wurden entsprechend den Hinweisen der Landesdirektion zum LEP 2013 entsprechend aktualisiert.

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungs GmbH (07.08.2013)

- Die LMBV mbH teilte mit, dass die vorangegangene Stellungnahme vom 02.04.2012 ihre Gültigkeit behält. Die inhaltlichen Aussagen und Informationen wurden bereits in der Begründung zum B-Plan in Kapitel 5.1) eingestellt.

Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH (20.08.2013)

- Die LVB GmbH verweist darauf , dass zur Erhöhung der Taktdichte der Straßenbahnlinie 11 die Errichtung einer Gleisschleife im Bereich Lützschena (vorzugsweise in Hänichen) notwendig ist. Sollte die Realisierung am Vorzugsstandort Hänichen nicht möglich sein, müsste auf die Flächen im Bereich des B-Planes zurückgegriffen werden. Daher sollte alles vermieden werden, was die Inanspruchnahme dieser Flächen für eine Gleisschleife dauerhaft ausschließt (z.B. auch Bepflanzung mit hochwertigen Bäumen). Die zukünftige Gleisschleife ist im Ergebnis der bisherigen Beteiligungen nicht (mehr) Gegenstand dieses Planverfahrens

(s. Kapitel 8.2 und 8.3). Sollte sie dennoch auf anderer planungsrechtlicher Grundlage zu einem späteren Zeitpunkt im Plangebiet errichtet werden ist durch die Planung sichergestellt, dass die dafür in Betracht kommende Fläche weder bebaut werden kann noch mit hochwertigen Bäumen bepflanzt ist. Zu den Pflanzeinschränkungen siehe auch Kap. 14.3.6 der Begründung.

MITNETZ GAS mbH (30.07.2013)

- Die Mitnetz Gas mbH informierte über vorhandene Gasleitungen im Umfeld des Plangebietes, über deren Regeltiefe und Mindestabstände für Pflanzmaßnahmen. Die Leitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes und bedürfen daher keiner Reglungen in diesem Planverfahren.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (15.08.2013)

- Durch das Landesamt kann nicht ausgeschlossen werden, dass erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft auf Grund lokaler Gegebenheiten auftreten können. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert. Die EU-Empfehlungswerte liegen bei Neubauten 200Bq/m³ und bei bestehenden Gebäuden 400 Bq/m³. Zum Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Radonzutritt in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt bei Neubauten einen generellen Radonschutz oder eine Abklärung durch ein Ingenieurbüro. Bei bestehenden Gebäuden wird ein Gutachten und ggf. Radonschutzmaßnahmen empfohlen. Fragen zur Thematik beantwortet die Radonberatungsstelle in Bad Schlema. Die Information wird im Sinne der Pflichten von Bauherren zur Vorsorge hiermit dokumentiert.
- Ferner verweist das Landesamt nochmals auf die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit im Plangebiet, vor allem in Bereichen mit Geschiebelehm. Entsprechende Untersuchungen des Untergrundes zur Versickerung mittels Versickerungseinrichtungen nach DWA-A 138 sind hier sehr aufwendig. Insofern sollte das Niederschlagswasser vorzugsweise in den Heidegraben eingeleitet werden. Hierzu gibt es bereits ausführliche Aussagen in der Begründung zum B-Plan. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen soll demnach vollständig in den Heidegraben eingeleitet werden. Das Regenwasser soll aus ökologischen Gründen auf den privaten Grundstücken weitestgehend verbraucht oder unter Zuhilfenahme entsprechender Vorkehrungen (Drosselung, Versickerung) versickern. Wir der Nachweis erbracht, dass das Regenwasser weder verbraucht werden noch versickern kann, ist im Einzelfall das Einleiten in den Heidegraben möglich, wenn dazu die erforderliche Genehmigung vorliegt.

8.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der Auslegung der Planzeichnung, des Textes und der Begründung sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Neuen Rathaus vom 03.09.2013 bis zum 02.10.2013 durchgeführt. Im Ergebnis der Beteiligung liegen 5 Stellungnahmen vor.

Ein Bürgerverein wies auf das Erfordernis der Aktualisierung der Daten der 2004 vorgenommenen Brutvogelkartierung hin. Auch sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das städtische Klima (Kaltluftbildung) zu untersuchen. Diesen Anregung wurde gefolgt und die entsprechenden Aussagen zum Artenschutz und zur Kaltluftbildung im Kapitel 7.2 der Begründung aktualisiert.

Bei den Stellungnahmen der Bürger ging es in erster Linie um die Verlängerung der Straße Zum Kalten Born. Diese sollte erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Die Baufahrzeuge

sollen vorrangig über die Zufahrt zur Bahnstraße fahren (Vermeidung von Lärm in der Gartenstadt, hier sind die Straßen sehr eng). Diese Anregung ist jedoch nicht Bestandteil dieses Planverfahrens, da die zeitliche Abfolge der Herstellung der Erschließungsstraßen nicht in einem B-Plan regelbar ist. Dies bleibt den Verhandlungen zum Erschließungsvertrag vorbehalten.
Zudem wollte ein Bürger eine Verschiebung dieser Anbindung in Richtung Norden, um eine bessere Einsichtmöglichkeit auf den Kreuzungsbereich zu haben. Dem wird nicht gefolgt. Die Verlagerung bedeutet eine Zerschneidung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche, verbunden mit zahlreichen Baumfällungen. Zudem wäre zusätzlicher Grunderwerb erforderlich. Dem Aspekt der Verkehrssicherheit wird auch mit der vorliegenden Lösung entsprochen. Da in der Gartenstadt ohnehin nicht mehr als 30 km/h für Kraftfahrzeuge erlaubt sind, besteht mit dieser vorgegebenen Geschwindigkeit keine erhöhte Unfallgefahr.

Ferner wurde die Straßenanbindung Zum Kalten Born wegen der Lärmbelästigung in Gänze in Frage gestellt. Diese Anregung wird jedoch nicht berücksichtigt, da die alte Gartenstadt mit den neuen Wohngebieten „zusammenwachsen“ soll. Auch aus verkehrsorganisatorischen Gründen sind zwei Zufahrten zu den neuen Wohngebieten notwendig, um auf Havarien und Baustellen in der Planstraße reagieren zu können.

Zudem wurde gefordert, ein jeder Bauherr solle wegen der Bodenverhältnisse ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit erstellen. Die Erschließung müsse im Trennsystem erfolgen. Diese Anforderungen sind bereits im Kapitel 9.3.2 der Begründung enthalten bzw. dargestellt.

Der Forderung, das Flurstücks 297 der Gemarkung Quasnitz zur besseren Verkehrsauflösung als Planstraße festzusetzen wird nicht gefolgt. Eine zusätzliche Verbindung zur Gartenstadt Quasnitz ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich. Zudem soll der Verkehr des neuen Wohngebietes eher über die Zufahrt Bahnstraße, also über das Plangebiet selber abgeleitet werden.

Nach Auffassung eines Bürgers sollte die Festsetzung der Firstrichtung westlich der Planstraße gestrichen werden. Diese ermöglicht keine Solar-/Photovoltaikanlagen und ist städtebaulich nicht bedeutsam. Diese Anregung wurde nicht aufgegriffen. Die Firstrichtung im WA 1 und 4 wurde festgesetzt, um entlang des Heidegrabens (freie Landschaft) eine klare Gebäudekante auszubilden und den Straßenverlauf zu unterstreichen. Im Kapitel 12.3.2 der Begründung wurde bereits dargelegt, dass hier die Belange der klaren städtebaulichen Struktur Vorrang haben vor einer hundertprozentig optimalen Gebäudeausrichtung zur Solarnutzung. Auch die benachbarte Gartenstadt besitzt an ihrer Nordseite (Charlottenweg) eine einheitliche Kante zur freien Landschaft.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Der östliche Teil des Plangebietes ist überwiegend als Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser konzipiert.

Erschlossen wird dieses Wohngebiet durch eine Erschließungsstraße, die in Anbindung an die Bahnstraße mit einem kleinen Schwenk von Süden nach Norden verläuft und dann an einer Wendeanlage endet.

Mit der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born bis zu dieser neuen Erschließungsstraße

besteht eine Anbindung an die östlich gelegene Gartenstadt Quasnitz, eine weitere Wegeverbindung zur Gartenstadt ist in Höhe Jungfernstiege vorgesehen.

Grünordnerisch prägend ist neben einem kleineren, bereits vorhandenen öffentlichen Grünbereich in Randlage des Plangebietes der Heidegraben. Im offenen Vorfluter fließen hier die Regenwässer vom nördlich gelegenen „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ nach Süden ab. Westlich an den Heidegraben angrenzend befindet sich das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ hergestellte Aufforstungsgebiet am Heidegraben (Neuanlage eines Traubeneichen-Hainbuchenwaldes). Dieses nimmt mehr als die Hälfte der Plangebietsfläche ein.

Im Süden des Plangebietes werden vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen im Rahmen eines Mischgebietes, unter Berücksichtigung der das Gebiet querenden überörtlichen Abwasserleitung, strukturiert.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Planungskonzept greift nicht auf den ursprünglichen B-Plan E-74 zurück und unterscheidet sich im Wesentlichen durch folgende Inhalte auch von dem 2006 und 2008 öffentlich diskutierten Bebauungs- und Nutzungskonzept:

- Wegfall der Straßenbahnwendeschleife im Ergebnis der Beteiligungen
- Einordnung der Ausgleichsfläche zur Aufforstung aus dem B-Plan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ anstelle einer geplanten Wohnbaufläche
- Sicherung der Fläche des Heidegrabens anstelle der geplanten Bebauung
- Neustrukturierung der verbleibenden Baugebiete im Ergebnis der o.g. Änderungen

Im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes ist die im Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ als externe Ausgleichsfläche enthaltene Anpflanzfläche festgesetzt. Diese umfasst die Aufforstung des ca. 8,8 ha großen Areals zu einem Traubeneichen-Hainbuchenwald. Ferner ist nachrichtlich der plangenehmigte Heidegraben in östlicher Mitte des Plangebietes gekennzeichnet. Dieser grenzt östlich an die geplante Aufforstung an und verläuft durch das komplette Plangebiet von Nord nach Süd durch einen ca. 3 m tiefen Einschnitt in einer variierenden Gesamtbreite zwischen 15 m und 25 m. Im nördlichen und südlichen Bereich wird er in einem kleinen Abschnitt verrohrt.
Die verkehrlichen Anbindepunkte im Westen, die Gestaltungsidee des bestehenden Planes waren, werden nicht aufgenommen zum Schutz des Biotops der Streuobstwiese Kirschallee, der Aufforstungsfläche und des geplanten Heidegrabens. Die ursprünglich hier geplante mehrgeschossige Bebauung wird nicht weiter verfolgt.
Das Plangebiet hat eine Breite von ca. 260 m und eine Länge von ca. 450 m. Der Heidegraben splittet das Plangebiet, so dass auf östlicher Seite ca. 50 m breite Siedlungsgebiete entwickelt werden können. Das zukünftige Gebiet wird durch das naturnah gestaltete, offene Grabensystem erheblich aufgewertet.
Östlich des Heidegrabens ist ein neues Wohngebiet in Anbindung an die weiter östlich angrenzende Gartenstadt Quasnitz vorgesehen. Dieses wird durch eine neue, von Süd nach Nord gehende Straße (Planstraße) strukturiert. Die künftige Erschließungsstraße, eine Verlängerung der Straße Zum Kalten Born und eine Zuwegung zum künftigen Heidegraben in Höhe Jungfernstiege trennt die einzelnen Teilbaugebiete des geplanten Wohngebietes.

Die sich ergebenden neuen Wohngebiets-Siedlungsbereiche erhalten durch städtebauliche Festsetzungen ihre Prägung. Es werden drei Gestaltungsmotive entwickelt:

Motiv 1:
Westlich der Planstraße (im WA 1 und 4) ist ausschließlich das ortstypische Satteldach zulässig, um im Zusammenhang mit einer Baulinie und der gleichfalls festgesetzten Firstrichtung entlang der Planstraße eine einheitliche Kante zwischen dem Siedlungsbereich und dem Heidegraben zu erreichen.
Motiv 2: Östlich der Planstraße sind im nördlichen und mittleren Bereich (WA 2 und 3) ausschließlich Walmdächer zulässig. Dies eröffnet für Bauherren die Möglichkeit, die immer wieder nachgefragten Eigenheime im Bungalowstil zu errichten.
Motiv 3: Östlich der Planstraße sind im südlichen Bereich (WA 5) neben den Walmdächern auch Zeltdächer zulässig. In Verbindung mit der hier geforderten Bebauung mit II Vollgeschossen sollen damit insbesondere sogenannte zweigeschossige Stadtvillen ermöglicht werden, die architektonisch Bezug nehmen auf die Nachbarbebauung in der Straße Zum Kalten Born. Derartige Gebäude erhalten in der Regel ein Zeltdach oder ein Walmdach mit kleinem First.
Alle Dachformen sind für den Ortsteil Lützschena-Stahmeln ortstypisch und harmonisieren sowohl mit der angrenzenden Gartenstadt Quasnitz, als auch mit den Genossenschaftshäusern in der Bahnstraße und den Eigenheimen westlich der Straße Zum Kalten Born. Damit wird eine ansprechende Dachlandschaft mit Steildächern erreicht.
Das Bestandsgebiet WA 6 erhält entsprechend der jetzigen Situation die Festsetzung Walmdach.

Die Firstrichtung wird aus stadtgestalterischen Gründen im gesamten Plangebiet (außer im WA 1 und 4) so festgesetzt, dass der Firstverlauf von Gebäuden parallel oder senkrecht zur angrenzenden Planstraße erfolgt. Damit sollen städtebaulich unerwünschte Schrägstellungen der Häuser vermieden werden.

Als Dachfarbe wurden die gängigen, auch in der Gartenstadt Quasnitz vorkommenden Farbtöne rot, braun und anthrazit festgesetzt.
Außer Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Firstrichtung werden keine weiteren Gestaltungsvorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Baufreiheit der Bauherren nicht übermäßig einzuschränken.

Die vorhandene Grünfläche in der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und in westliche Richtung bis zur geplanten Erschließungsstraße verbreitert.
Der Bebauungsplan ermöglicht für das bereits bestehende Mischgebiet im Südosten des Plangebietes eine Neugliederung unter Beachtung der hier befindlichen Abwasserleitung.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch den Neubau einer Erschließungsstraße (Planstraße), die in Anbindung an die bestehende Bahnstraße zunächst in nordwestliche Richtung verläuft und dann etwa 450 m in nord-nordöstliche Richtung abschwenkt. Diese Planstraße endet im Norden mit einer Wendeanlage, die auch den Anforderungen für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeugen der Stadtreinigung gerecht wird („Leipziger Wendehammer Variante 1“ entsprechend DIN 14090). Im Rahmen der Erstellung des Straßenbauprojektes sind die Branddirektion und die

Stadtreinigung Leipzig zu beteiligen.

Ein weiterer Anbindungspunkt an das vorhandene öffentliche Straßennetz erhält diese neue Erschließungsstraße durch die Verlängerung der Straße Zum Kalten Born, wodurch auch eine Verbindung zur östlich angrenzenden Gartenstadt Quasnitz entsteht. Um in Anbetracht der Straßenlänge in der Planstraße Ausweichmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr zu schaffen, wird in Höhe Jungfernstiege eine entsprechende Fläche (5,0 m x 6,0 m) festgesetzt. Hieran angebunden in östliche Richtung führt eine Wegeverbindung zur Gartenstadt Quasnitz, wobei dann auch das außerhalb des B-Planes befindliche städtische Flurstück 297 der Gemarkung Quasnitz in die Erschließung einbezogen wird. Dieser Rad-/Fußweg ist für die Belange der Feuerwehr ausreichend zu befestigen. Eventuell aufzustellende Poller sind mit der Branddirektion abzustimmen.
Die neu geplanten Straßen erhalten eine Straßenbreite von 6 m (inkl. Rückenstütze). Die Ausführung der Straßen wird als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO) empfohlen, womit sich eine Fahrbahn von 5,5 m Breite ergibt. Die Straßengestaltung soll derart erfolgen, dass dem Fahrzeugführer vermittelt wird, er befände sich in einer Straße mit überwiegender Aufenthaltsfunktion.
In der „Alten Gartenstadt Quasnitz“ gilt bereits vollständig Tempo 30. Nicht Bestandteil des B-Planes, jedoch wünschenswert ist, diese Regelung auch mit der Erschließung des Plangebietes zu übernehmen.
Die Darstellung des Plantyps B im Anhang III der Begründung zum B-Plan erfolgte nach den „Gestaltungsrichtlinien der Erschließungsstraßen für die Siedlungsgebiete in der Stadt Leipzig“.

Gestaltung, Beschilderung und Möblierung des öffentlichen Straßenverkehrsraumes sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Für die Errichtung von Wege- und Straßenbeleuchtungseinrichtungen im Plangebiet empfiehlt der Naturschutzbund Beleuchtungskörper vorzusehen, die für nachtaktive Insekten geeignet sind.

Erschließung durch ÖPNV

Das Plangebiet wird im Süden durch die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) mit einer vorhandenen Straßenbahntrasse erschlossen (Linie 11: Leipzig-Markkleeberg/Ost über Leipzig/Hauptbahnhof nach Schkeuditz). Nordöstlich des Plangebietes an der Bahnstraße befindet sich der Zugang zur S-Bahnstrecke Halle-Leipzig.
Der Mitteldeutsche Verkehrsverbund (mdv) betreibt in Nähe des Plangebietes die Buslinie 190 (Leipzig/Hauptbahnhof - S-Bahnhof Leipzig/Lützschena-Güterverkehrszentrum (GVZ) - Radefeld - Glesien). Die jeweiligen Haltestellen im Ortsteil Lützschena-Stahmeln befinden sich im Radefelder Weg und in der Bahnstraße. Damit ist das B-Plan-Gebiet Heidegraben direkt in Rich-tung GVZ angeschlossen, wodurch das Plangebiet attraktiv wird für Beschäftigte im GVZ.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt analog der straßenseitigen Erschließung über die Bahnstraße und die Straße Zum Kalten Born. Durch die festgesetzte Planstraße erfolgt zugleich auch die fußläufige Erschließung der einzelnen Baugrundstücke.

Entsprechend der Genehmigungsplanung zum Heidegraben wird hier ein beidseitiger begrünter Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite angelegt. Die Begrünung hat danach so zu erfolgen, dass eine Nutzung für Kontroll- und Instandhaltungszwecke gewährleistet ist. Zur Unterhaltung des Heidegrabens sind die Gewässerrandstreifen beidseitig mit einem Abstand von 2,0 m ab Böschungsoberkante von hochstämmigem Grün freizuhalten. Im Rahmen der Ausgestaltung der künftigen Gehölzfläche westlich des Heidegrabens ist über die Anlegung von Waldwegen, auch

entlang des Heidegrabens zu befinden. Gleiches gilt für eine Wegebeziehung zur Kirschallee (westlich des Plangebietes gelegen).

Der vorgesehene Geh-/Radweg im Süden des Plangebietes (nördlich der vorhandenen Straßenbahntrasse) verbindet den nördlich der Halleschen Straße verlaufenden Radweg mit dem vorhandenen straßenbahnbegleitenden Radweg in Richtung Freirodaer Weg. Dieser ist bereits im Bebauungsplan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ festgesetzt worden. Er wird in einer Breite von 3,0 m als Fuß- und Radweg geführt.
Die Bestimmung der Oberflächenmaterialien und der Art des Ausbaus erfolgt in nachfolgenden Planungsphasen. Es wird empfohlen, den Weg zu asphaltieren bzw. eine versiegelte Oberfläche mit Dachprofil auszubilden zur Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Bereiche. Bei der Planung ist die hier befindliche Trinkwasserleitung DN 100 GGG zu beachten.

Stellplätze, Garagen, ruhender Verkehr

Für jede Wohneinheit sind gemäß Sächsischer Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung 1-2 Pkw-Stellplätze vorzusehen. Vor Garagen oder Carports ist eine "Aufstellfläche" von zumeist 5,0 m zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche planerisch berücksichtigt, die neben der Garagenzufahrt als nicht überdachter Stellplatz genutzt werden kann. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass die Grundstückseinfahrten zweier Grundstücke jeweils nebeneinander liegen. Um durchgehende, straßenraumprägende Vorgartenbereiche zu schaffen, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports, aber auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen Gebäudevorderkante und Straßenbegrenzungslinie eingeordnet werden dürfen. Aus ökologischen Gesichtspunkten erfolgt im Plangebiet die Festsetzung, dass die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten so zu erfolgen hat, dass anfallendes Niederschlagwasser weitestgehend in der Fläche versickern kann.

9.3.2 Ver- und Entsorgungsanlage/Stadttechnische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss der Flächen an bereits im Umfeld vorhandene Anlagen gesichert werden. Für das Gebiet selbst sind teilweise neue Anlagen zu errichten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfordert die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit 3-achsigem Müllfahrzeug. Dies ist im vorliegenden Erschließungskonzept berücksichtigt. Dabei sind die Erschließungsstraßen so zu befestigen, dass diese mit einer Gesamtlast von 26 t und einer Achslast von 18 t (Achsabstand 1,35 m) dauernd befahren werden können.
Die Fahrkurve von der Halleschen Straße in die Bahnstraße muss für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert sein. Der Ausbau des Kreuzungsbereiches, der außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegt, obliegt dem Erschließungsträger der Planstraße in Kooperation mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig.

Für eine geregelte Abfallentsorgung ist es seitens der Grundstückseigentümer erforderlich, die Abfallbehälter am Räumtag im Straßenraum bereitzustellen. Dies ist in der Planstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ohne Probleme möglich. Da die neue Planstraße als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 StVO) gestaltet werden soll, darf nur auf ausgewiesenen Stellplätzen geparkt werden. Die Anordnung der Flächen für Stellplätze ist so zu planen, dass mindestens 3,05 m Durchfahrtsbreite für Abfallsammelfahrzeuge verbleiben. Damit die Abfallentsorgung im gesamten Gebiet gewährleistet ist, darf im Wendehammerbereich nicht geparkt werden. Dafür ist eine entsprechende Beschilderung vorzusehen.

Brandschutz
Die öffentlichen Straßen sind entsprechend der Anforderungen der Branddirektion dimensioniert. Die Wendeanlagen der Stichstraßen entsprechen der Gestaltungsrichtlinie der Stadt Leipzig bzw. der DIN 14090.

Brandschutz/Löschwasserversorgung
Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus den noch herzustellenden öffentlichen Hydranten, die Bestandteil des gleichfalls noch herzustellenden Trinkwassernetzes werden. Der Grundschutz der Löschwasserbereitstellung muss mindestens 48 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen. Eine Löschwasserbereitstellung in dieser Höhe ist ausgehend von der Trinkwasserleitung DN 200 GGG in der Bahnstraße möglich. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100 m (DVGW W 405) nicht überschreiten. Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes sollte im Ringsystem erfolgen. Die Planung des Netzes einschließlich der Anordnung von Armaturen (Schieber und Hydranten) hat auf der Grundlage des technischen Regelwerkes der KWL zu erfolgen. Die Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen vorzulegen.

Trinkwasserversorgung
Die vorhandenen Trinkwasserleitungen der KWL, an die das Gebiet angebunden werden kann, sind in Kapitel 5.5.2 aufgeführt. Mit diesen beiden Anbindepunkten kann ein Ringschluss realisiert werden.
Für die Trinkwasserversorgung ist eine Vereinbarung zwischen Erschließungsträger und Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH notwendig. In dem Vertrag werden die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Trinkwasserversorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.
Zwischen geplanten Bäumen und wasserwirtschaftlichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, neben den Gleisen der Straßenbahn verläuft im Bereich des derzeitigen Fußweges eine 100- bzw. 200-TW-Leitung. Diese Leitungstrasse ist beim Ausbau bzw. Neubau des Geh-/Radweges zu berücksichtigen.

Gasversorgung
Sowohl die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee westlich des Plangebietes (1. Bauabschnitt des B-Planes E-74) als auch das Wohngebiet der Gartenstadt werden mit Erdgas versorgt. Es wird daher empfohlen, ebenso das Plangebiet (Wohngebiet) mit Gasleitungen zu erschließen, um Gas als Heizenergieträger bereitstellen zu können.
In Kapitel 5.5.2 ist die vorhandene Gasmitteldruckleitung der MITGAS GmbH in der Bahn- bzw. Halleschen Straße genannt, mittels dieser die gastechnische Erschließung des Plangebietes möglich wäre. Dazu wird der Abschluss eines Erschließungsvertrag erforderlich.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung
Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser soll im Trennsystem erfolgen.

<u>Schmutzwasserentsorgung</u>
Das Schmutzwasser kann nach Aussage der KWL im Trennsystem in das vorhandene System eingeleitet werden. Es wird über das Abwasserpumpwerk Lützschena-Quasnitz der Kläranlage Leipzig - Rosental zugeführt.
Auf dem Flurstück 64/2 befindet sich die AW-Leitung DN 800, die bei Überplanungen beachtet werden muss.

Von der Bahnstraße kommend führt eine AW-Leitung im Ei-Profil 900/1350 nach Südwesten. Diese kreuzt die Flurstücke 61/2, 61 b und 61/6 der Gemarkung Quasnitz. Bei Überbauungen der Grundstücke muss diese Leitungstrasse bzw. deren Schutzstreifen beachtet werden. Auf Grundlage des Grundbuchreinigungsgesetzes i.V.m. der Rechtsdurchführungsverordnung ergibt sich ein beidseitiger freizuhaltender Schutzstreifen von 5,00 m (s. Eintrag Planzeichnung). Die Anpflanzung von Bäumen und die Errichtung größerer baulicher Anlagen ist hier nicht zulässig. Sonstige Anpflanzungen und die Errichtung kleinerer Bauwerke (z.B. Pkw-Stellplätze) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Neben dieser genannten Trasse bestehen Anbindemöglichkeiten in der Straße Zum Kalten Born mit der bestehenden Abwasserleitung DN 450.

Regenwasserentsorgung

Das **anfallende Regenwasser** ist grundsätzlich **auf den privaten Grundstücken** zu belassen, zu verbrauchen und zu versickern. Je nach örtlichen Bedingungen sind auf den Grundstücken die Möglichkeiten zur Sammlung und Versickerung zu prüfen. Als mögliche Rückhaltesysteme bieten sich an: Regentonne, Zisterne, Muldenversickerung, Drainage u.a. Der Bauherr sollte sich hierzu fachlich beraten lassen. Es wird empfohlen, standortkonkrete hydrogeologische Bodengrundgutachten über die Versickerungsfähigkeit unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erstellen, da mit wechselhaftem Baugrund zu rechnen ist. Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bittet um Zustellung erstellter Gutachten. Eventuell geforderte Nachweise sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen. Nur wenn eine Versickerung im Einzelfall aufgrund ungünstiger Bodeneigenschaften nachweislich nicht möglich ist, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Das Niederschlagswasser oder Teile davon sind dann anderweitig genehmigungspflichtig zu entsorgen (Heidegraben).

Für die **Regenwassernutzung** in Brauchwassersystemen wird seitens der KWL darauf hingewiesen, dass die Trinkwasserversorgung im Bereich der öffentlichen Wasserversorgung und im Haushalt vor möglicher Beeinflussung dauerhaft und sicher zu schützen ist. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um unzulässige Verbindungen zwischen Trinkwasser-Installation und Regenwassernutzungsanlage und damit eine Verunreinigung des Trinkwassers auszuschließen. Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, dass Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Es gelten hier die entsprechenden technischen Regelwerke.
Voraussetzung für die Regenwassernutzung ist die laut der betreffenden Wasserversorgungssatzung erforderliche „Teilbefreiung von Benutzerzwang der öffentlichen Wasserversorgung“ durch das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig bzw. den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land“.
Das **anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen östlich des Heidegrabens** (im wesentlichen die Planstraße) soll über Trennsystem in den Heidegraben eingeleitet werden. Hierfür wurde im Zusammenhang mit dem Erschließungsvorhaben „Regenwasserentsorgung B-Plan-Gebiet Nr. 383 - Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ eine maximale Einleitmenge von 20 l/s festgesetzt. Nach erneuter Abstimmung am 06.07.2012 konnte dieser Wert auf 60 l/s erhöht werden. Notwendige Fachplanungen bezüglich der Regenwasserentsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Gleichzeitig ist dabei die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung nach ATV M 153 zu prüfen, bei Erfordernis ist eine entsprechende Fläche dafür vorzusehen. Vor dem Verkauf der einzelnen Grundstücke werden die für die Regenwasserentsorgung ggf. notwendigen Leitungsbereiche dinglich gesichert.

Auf der Nordseite der Straßenbahntrasse verläuft ein offener Graben, welcher der Regenwasser-

entsorgung der Straßenbahntrasse dient.

Elektro- Versorgung
Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Für den Standort wird eine Versorgungsfläche von ca. 4,5 m x 4,5 m erforderlich. Eine Fläche für den Standort ist im Plangebiet in der Nähe der Bahnstraße/Ecke Planstraße festgesetzt und soll mittels Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Geplante Versorgungstrassen sind im öffentlichen Verkehrsraum vorzugsweise in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radweg oder Grünstreifen) einzuordnen. Hierfür wird eine Trassenbreite von 0,8 m benötigt.

Die MITNETZ STROM mbH (ehemals envia GmbH) weist auf die Einhaltung von Trassenbreiten und Schutzstreifen hin. Für die Kabeltrassen sind 2,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen, d.h. jeweils 1,0 m beidseitig des Kabels.
Niederspannungsfreileitungen benötigen eine Kabeltrasse von 6,0 m, Mittelspannungsfreileitungen eine Trasse von 15,0 m. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und Bereich der Schutzstreifen dürfen die Anpflanzungen nur eine maximale Wuchshöhe von 4,0 m erreichen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass entsprechend dem weiteren Planungsfortschritt die Versorgung mit elektrischer Energie abzustimmen ist. Zu diesem Zeitpunkt werden die Anschlusskosten und Leistungsteile der Baukostenzuschüsse ermittelt.

9.4 Grünkonzept

Bereits mit Erarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes wurde durch das Büro Terra IN ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Teil des Grünordnungsplanes ist ebenfalls das grünordnerische Konzept, das in enger Verzahnung mit dem städtebaulichen Konzept erstellt wird und Grundzüge der Grüngestaltung im Gebiet formuliert (siehe auch Kapitel 6.1.4).
Ziel des Grünkonzepts ist es, der exponierten Lage des Gebiets am Rand der Ortslage Lützschena Rechnung zu tragen und durch großzügige Grünstrukturen zwischen Ortslage bzw. bestehenden Wohngebieten und dem landwirtschaftlichen Umfeld zu vermitteln. Das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist durch einige bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Grünflächen geprägt.

Die am deutlichsten das Plangebiet prägende Grünstruktur ist der namengebende Heidegraben, der das Plangebiet auf seiner gesamten Länge von 450 m in Nord-Süd-Richtung teilen wird. Der derzeit als Teil des Abwassersystems verrohrt durch die Gartenstadt geführte Heidegraben wird zur Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung aus der Porschewerk-Erweiterung offengelegt und gibt dem Gebiet neue Qualitäten in ökologischer Hinsicht.

Der gesamte Bereich westlich des Heidegrabens ist im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme (Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen (Neuanlage eines Traubeneichen-Hainbuchenwaldes, etwa 8,78 ha). Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Südwesten dieser Fläche werden mit eingebunden.

An diese geplante Laubwaldfläche schließt im Westen außerhalb des Plangebiets eine weitere bestehende Grünfläche an, die im rechtskräftigen B-Plan Nr. E-74 als Grünfläche festgesetzt ist. Diese Grünstruktur setzt sich nach Norden in der Kirschallee fort. Die Streuobstwiese, eine mehrreihige Obstbaumallee mit unterschiedlich alten Bäumen ist ein gemäß § 21 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop. Die beschriebenen Grünflächen begleiten als zusammenhängende Grünstruktur die westliche Grenze des Geltungsbereichs. Die Flächenkulisse entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans E-74. Diese „Grüne Grenze“ ist optisch deutlich wahrnehmbar.

Am östlichen Rand ist die grüne Einfassung weniger deutlich ausgeprägt und besteht in erster Linie aus einer öffentlichen Grünfläche und den Gärten der angrenzenden Wohngrundstücke. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte, bestehende Gehölzfläche an der Kreuzung Charlottenweg/Zum Kalten Born ist durch einen erhaltenswerten Baumbestand gekennzeichnet und steht auf Grund der lichten Gehölzausstattung als bespielbarer Freiraum zur Verfügung. In westliche Richtung soll die Grünfläche leicht erweitert werden. Noch weniger Grün befindet sich (insbesondere aus funktionellen Gründen) im südöstlichen Teil des Plangebietes. Durch die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes können diese Mischgebietsflächen im Rahmen künftiger Baumaßnahmen noch eine intensivere Begrünung erhalten.

Mit insgesamt fast 74 % Grünflächen (einschließlich der Ausgleichmaßnahme „Heidegraben“ und Ausgleichsfläche Porsche) verfügt das Wohngebiet über einen hohen Anteil öffentlich zugänglicher Grünflächen. Hinzu kommt die Begrenzung der Bebaubarkeit der privaten Wohn-Grundstücke auf 30 % der Grundstücksflächen (Hauptgebäude), so dass von einer intensiven Durchgrünung des Gebiets gesprochen werden kann.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

- im Norden: auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 65/3 und 61/5;
- im Osten: auf der westlichen Grenze der Flurstücke 61/5, 61/4 und 301/2. In Flucht dieser Grenze werden die Flurstücke 301/3, 301/9 und (teilweise) 301/10 geteilt. Weiter auf der südöstlichen Grenze des Flurstücks 301/10. Weiterhin auf der östlichen Grenze des Flurstücks 61/5, folgend die nördliche, östliche und weiter südöstliche Grenze des Flurstückes 60d bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 283, weiter einen Teil der südlichen Grenze des Flurstücks 283. Dieser Teil wird durch die Flucht der südöstlichen Grenze der Bahnstraße (Flurstück 198/1) auf die südliche Grenze des Flurstücks 283 fixiert. Abschließend weiter auf der Flucht, die durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 198/1 bestimmt wird;
- im Süden: auf der südlichen Grenzen der Flurstücke 198/1, 61c, 61d, 61/6, 64a, 64/2, 64c, weiter auf der westlichen Grenze des Flurstücks 64c und der südlichen Grenze des Flurstücks 65/3 sowie
- im Westen: auf der südwestlichen Grenze des Flurstücks 65/3, weiter auf der westlichen Grenze des Flurstücks 69/2 und der westlichen Grenze des Flurstücks 65/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst damit die Flurstücke 60d, 61/2, 61/4, 61/5,

61/6, 61b, 61c, 61d, 64/2, 64a, 64c, 65/3, 69/2, 69c, 198/1 (teilweise), 283, 301/2, 301/3 (teilweise), 301/9 (teilweise), 301/10 (teilweise) der Gemarkung Quasnitz.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Grenzen des am 19.12.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz" der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln. Das Plangebiet entspricht dem östlichen Bereich diese B-Planes.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist, ausgehend von dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept, insbesondere gegliedert in:

- ***Baugebiete***, festgesetzt als allgemeine Wohngebiete bzw. im südlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet (Näheres siehe Kapitel 12)
- ***Verkehrsflächen***, festgesetzt als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Näheres siehe Kapitel 13)
- ***Grünfläche***, hier: öffentliche Grünfläche (Näheres siehe Kapitel 9.4)
- Flächen für ***Versorgungsanlagen*** (Näheres siehe Kapitel 16)
- ***Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*** im Westen des Plangebietes - Neuanlage Laubholzwald (Näheres siehe Kapitel 9.4 und 14.3.6)
- ***Fläche des Heidegrabens*** als offene Entwässerungsanlage und Grünbereich, der sich von Nord nach Süd durchs Plangebiet erstreckt (nachrichtliche Übernahme)

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

12.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zeichnerische Festsetzung
Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festsetzt.
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
Begründung:
Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend zu Wohnzwecken. Die in der Planzeichnung dahingehend getroffene Festsetzung erfolgt zur Entwicklung eines Wohngebietes. Dieses soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung, insbesondere in die östlich gelegene eigenständige Gartenstadt Quasnitz, konfliktfrei einfügen.

Es handelt sich um ein, durch festgesetzte Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung strukturiertes Baugebiet, welches lagebedingt und aufgrund von unterschiedlichen Festsetzungen zu Geschossigkeit und örtlichen Bauvorschriften in die **Baugebiete WA 1 bis WA 6** untergliedert wird.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 6 werden in Anlehnung an die Umgebungsbebauung Einzelhäuser, eine Grundflächenzahl von 0,3 im Sinne einer lockeren Bebaubarkeit und Steildächer festgesetzt, um eine gewisse Einheitlichkeit und dadurch eine Gebietstypik zu erreichen.
Ein Unterschied zwischen den einzelnen Baugebieten besteht insbesondere in der unterschiedlichen Zulässigkeit von Dachformen und in der Geschossigkeit. Je nach Lage sind Satteldächer, Walmdächer und/oder Zeltdächer zulässig (siehe hierzu Kapitel 18). Für das WA 6 (Bestandsgebäude) ist die Dachform Walmdach festgesetzt.

WA 1	Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, I Vollgeschoss, hier sind Satteldächer zulässig, Firstrichtung parallel zur Planstraße
WA 2	Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, I Vollgeschoss, hier sind Walmdächer zulässig, Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Planstraße
WA 3	Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, I Vollgeschoss, hier sind Walmdächer zulässig, Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Planstraße
WA 4	Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, I Vollgeschoss, hier sind Satteldächer zulässig, Firstrichtung parallel zur Planstraße
WA 5	Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, II Vollgeschosse zwingend, hier sind neben Walmdächern auch Zeltdächer zulässig
WA 6	Baugebiet an der Bahnstraße, nur Walmdach zulässig

12.1.2 Ausschluss der Anlagen für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet

Textfestsetzung
In den Baugebieten WA sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:
Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen können, zu vermeiden.

Die Baugebiete sollen überwiegend dem Eigenheimbau vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Nicht störende Handwerksbetriebe, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bei diesen im WA zulässigen Nutzungen keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Auswirkung der Festsetzung ist, dass Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie vom § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen und dem damit verbundenen Sportlärm (bei Freianlagen) und des Zu- und Abgangsverkehrs ist von wesentlichen negativen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

12.1.3 Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten

Textfestsetzung
In den Baugebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:
Das WA soll überwiegend der Wohnnutzung dienen. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

Damit sollen auch hier insbesondere solche Entwicklungen im Baugebiet vermieden werden, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen können.

Auswirkung dieser Festsetzung ist, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Baugebiet nicht zulässig sind.
Es sind im Plangebiet wohngebietstypische kleinteilige Strukturen geplant, die auf das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren. Die mit der Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Störwirkungen, z.B. durch eine intensivere Flächeninanspruchnahme oder höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewollt. Weiterhin würden diese Nutzungen der Einbindung in das Landschaftsbild entgegen stehen.

12.1.4 Mischgebiet

Zeichnerische Festsetzung
Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festsetzt.
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 5 BauNVO]

Begründung:
Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt zum einen zur Entwicklung von gewerblichen Angeboten, die der Einzelhandelsversorgung des Gebietes (Leipziger Laden) dienen sollen und zum anderen der Strukturierung und Erweiterung des Wohn-Gewerbegebiets südlich der Planstraße.

MI	Baugebiet, in dem für die vorhandenen, baurechtlich genehmigten Gebäude Bestandsschutz gilt. Neubebauungen sollen sich an der Planstraße und Bahnstraße entwickeln können, um so eine bauliche Eingangssituation zu gestalten.

12.1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet

Textfestsetzung
In dem Baugebiet MI sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:
Vergnügungsstätten widersprechen der Verträglichkeit zu den nördlich geplanten Wohngebieten. Diese Einrichtungen würden zu nicht gewünschten sozialen Konflikten im Plangebiet und der näheren Umgebung führen und auch Lärm und höheres Verkehrsaufkommen in kurzen Zeitfenstern verursachen.

12.1.6 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten

Textfestsetzung
In den Baugebieten WA und MI sind Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der Leipziger Sortimentsliste als Hauptsortimente führen, auf den Baugrundstücken nicht zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB]

Begründung:
In den Baugebieten WA und MI sind Einzelhandelsbetriebe mit dem genannten Sortiment aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da sie aufgrund ihres zum Teil erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie können den beabsichtigten Charakter des

Gebietes negativ beeinflussen und werden daher ausgeschlossen.

Auch ist die Eignung der Festsetzung gegeben. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der in der Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes aufgehoben. Damit ist die Ansiedlung solcher Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig. Dadurch werden Entwicklungen vermieden, die städtebaulich negative

oder sogar schädliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden.

Hinweis: Mit Beschluss der Ratsversammlung am 18.06.2014 wurde die Teilfortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Zentren wirksam. Inhalt der Fortschreibung ist u.a. eine Aktualisierung der Leipziger Sortimentsliste. Die Aktualisierung wurde redaktionell in die Planung übernommen.

12.1.7 Zulässigkeit des "Leipziger Ladens"

Textfestsetzung

Für die festgesetzten Baugebiete WA und MI gilt davon abweichend, dass der „Leipziger Laden“ allgemein zulässig ist. Bei diesem Betriebs- und Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und b) dabei eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB]

Begründung:
Die Zulässigkeit der Festsetzung ist gegeben, da es sich beim „Leipziger Laden“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp handelt.

Auch die Eignung der Festsetzung ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus der Festsetzung 1.4 ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und es bleibt die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um.

Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche des „Leipziger Ladens“. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Leipzig oder der Nachbargemeinde Schkeuditz sind deshalb auch bei Ansiedlung des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 - BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten

werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchstabe g).

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erforderlich. Denn: der „Leipziger Laden“ steht im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem ist er oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. kleine Bäckerei, Fleischerei) und erfüllen als Treffpunkt eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet gänzlich aufzuheben.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet

Zeichnerische Festsetzung
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Baugebieten auf 0,3 festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:
Ziel der Festsetzung ist, die Realisierung der gewollten baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet: Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem hohen Freiflächenanteil. Der Charakter einer lockeren Eigenheimbebauung wird ermöglicht.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

12.2.2 Grundflächenzahl im Mischgebiet

Zeichnerische Festsetzung
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im MI auf 0,5 festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:
Im Mischgebiet wird durch die festgesetzte Überbauung die Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, um ebenso eine lockere Bebauung im südlichen Plangebiet zu gewährleisten und den Grad der Versiegelung in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet adäquat niedrig zu halten.

12.2.3 Geschossigkeit

Zeichnerische Festsetzung

Die zulässige Geschossigkeit wird in den WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 mit maximal 1 Vollgeschoss, im WA 5 mit zwingend 2 Vollgeschossen, im WA 6 mit maximal 2 Vollgeschossen und im MI mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Realisierung einer ortstypischen Eigenheimsiedlung, welche sich auch in das Landschafts- und Ortsbild einpasst. Die Wohnsiedlung an der Kirschallee ist überwiegend eingeschossig, die Gartenstadt ist in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet. Im nördlichen, mittleren und westlichen Teil der neuen Wohngebiete wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt (WA 1 bis WA 4). Dies ermöglicht maximal ein Vollgeschoss zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss, welches dann kein Vollgeschoss ist. Damit erreicht der überwiegende Teil der neuen Baugebiete eine harmonische Bauhöhe, die auch mit der Umgebungsbebauung korrespondiert.

Abweichend davon soll die Bebauung im WA 5 zwingend mit II Vollgeschossen erfolgen. Wie bereits ausgeführt, sollen hier zentriert sogenannte zweigeschossige Stadtvillen entstehen, die insbesondere bei bauwilligen jungen Familien öfters nachgefragt sind. Die Lage im Plangebiet harmonisiert mit der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung in der Straße Zum Kalten Born und insbesondere mit den mehrgeschossigen, südöstlich benachbarten Genossenschaftshäusern in der Bahnstraße.

Im Mischgebiet im südlichen Plangebiet wird eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Dies wird festgesetzt, da dieses Baufeld an die Hallesche Straße grenzt und an dieser eine höhere Bebauung typisch ist. Die zulässige Bebauung soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zusätzlich schirmt die höhere Bebauung die nördlich anschließenden Bereiche vor dem Verkehrslärm der Halleschen Straße ab.

12.2.4 Traufhöhe im Mischgebiet

Textfestsetzung

Die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe darf im MI 10,0 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe beträgt 106,76 m NHN.

Begründung:

Im Mischgebiet ist eine Traufhöhe von maximal 10 m festgesetzt. Damit wird zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit von III Vollgeschossen aus städtebaulichen Gründen die vertikale Ausdehnung der Gebäude geregelt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die in der näheren Umgebung des Mischgebietes (entlang der Halleschen Straße) vorgeprägte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die angegebene Bezugshöhe von 106,76 m ist die derzeit vorhandene natürliche Geländehöhe an der südlichen Grenze des Plangebietes.

12.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

12.3.1 Bauweise

Zeichnerische Festsetzung

In den WA 1 bis WA 6 sind nur Einzelhäuser (offene Bauweise) zulässig.

[§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:
Das Errichten von Einzelhäusern ist auf allen Wohnbaugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Dies entspricht auch der Absicht der Stadt Leipzig zur nachfrageorientierten Bereitstellung von Baugrundstücken für Einzelhäuser (siehe auch Kapitel 6.2.2). Mit dieser Festsetzung haben die Hauptgebäude (städtebaulich gewollt) einen Abstand zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen entsprechend der Sächsischen Bauordnung einzuhalten.

12.3.2 Stellung baulicher Anlagen; Firstrichtung

Textfestsetzung
Die Firstrichtung der Hauptgebäude in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sowie die Traufe bei Hauptgebäuden mit Zeltdach in dem WA 5 hat parallel oder senkrecht zur unmittelbar vor dem jeweiligen Baugrundstück gelegenen Straße zu verlaufen. Bei Grundstücken, die an mehreren Straßen liegen, ist die Straße maßgeblich, wo sich der Grundstückszugang befindet.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung:
Für alle Hauptgebäude auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten (außer WA 6) wird die Firstrichtung festgesetzt. Dabei soll die Firstrichtung (und damit das Gebäude an sich) entweder parallel oder senkrecht zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche ausgerichtet werden. Damit orientieren sich die vorgesehenen Eigenheime im geplanten Wohngebiet am Verlauf der Planstraße.

Diese Straße ist die Haupterschließungsstraße, sie soll daher stadträumlich besonders geordnet und als Hauptachse wahrgenommen werden. Schiefstellungen der künftigen Eigenheime sind damit ausgeschlossen. Da Zeltdächer keinen First besitzen, gilt die Festsetzung zur Gebäudeausrichtung bei Hauptgebäuden mit Zeltdach analog für die Traufe. Somit ist auch hier eine Orientierung am Straßenverlauf gegeben.
Die (wenigen) Eckgrundstücke im Plangebiet, die jetzt oder zukünftig an mehreren Straßen liegen, haben eine gewisse Wahlmöglichkeit. Mit der Festlegung des Grundstückszugangs wird auch die maßgebliche Straße für die Ausrichtung des Firstes bestimmt.

Mit der Wahlmöglichkeit, die Firstrichtung entweder parallel oder senkrecht zur Straße auszurichten, ist auch eine Flexibilität hinsichtlich der Anbringung von Solarenergieanlagen auf den Dächern gegeben. Eine Ausrichtung nach Süden hin ist weitgehend möglich, wobei jedoch eine hundertprozentig optimale Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung erneuerbarer Energien hinter den städtebaulichen Belangen zurücktreten muss.

Zeichnerische Festsetzung:
Die Firstrichtung der Hauptgebäude in den WA 1 und WA 4 hat parallel zur unmittelbar vor dem jeweiligen Baugrundstück gelegenen Straße zu verlaufen .
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:
Die WA 1 und WA 4 befinden sich am westlichen Rand des neuen Baugebietes, unmittelbar angrenzend an den geplanten Heidegraben. Hier, zur freien Landschaft hin, soll sich eine klare Gebäudekante herausbilden. Mit der Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Planstraße wird dieses städtebauliche Ziel in Verbindung mit der gleichfalls festgesetzten Baulinie erreicht. Zudem wird damit der Straßenverlauf unterstrichen und erkennbar eine klare städtebauliche Struktur geschaffen. Auch hier muss eine hundertprozentig optimale Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung erneuerbarer Energien hinter den stadtgestalterischen Belangen zurückstehen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

12.4.1 Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung
Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
[§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:
Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) sind mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Größe der Baufenster ist großzügig geplant, um auch größere Haustypen und insbesondere Wohnhäuser im Bungalowstil („Wohnen auf einer Ebene“) zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 beträgt die Baufenstertiefe 16,0 m, womit variable Haustiefen innerhalb des Baufensters sowie eine optimale Ausnutzungen der späteren Baugrundstücke ermöglicht werden. Der Abstand zwischen dem Baufenster und der Planstraße bzw. der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born beträgt 5,0 m, fixiert mit einer Baulinie bzw. einer Baugrenze (Eckgrundstück Zum Kalten Born). Mit der Baulinie wird eine einheitliche Bauflucht und eine einheitliche, unbebaute Vorgartenzone erreicht und gleichzeitig auch die Lage der beiden südlichsten Gebäude im WA 4 und 5 fixiert. Für seitliche Abstände zwischen Baufenster und öffentlicher Grünfläche bzw. Wegeverbindung zum Heidegraben sind 3,0 m festgesetzt, also der Mindestabstand nach der Landesbauordnung. Mit 4,5 m ist der Abstand zwischen südlicher Baugrenze im WA 3 bzw. nördlicher Baugrenze im WA 5 und geplantem Rad-/Fußweg in Höhe Jungfernstiege festgesetzt worden. Dieser ist damit als Vorgartenzone in Anlehnung an die Vorgartenzone zur Planstraße (5,0 m) ausreichend bemessen, kann aber infolge der geringeren Verkehrsbedeutung etwas kleiner in der Breite ausfallen als die Fläche entlang der Planstraße.

Auf 3,0 m wird der Abstand zwischen Baufeld (im WA 1 und WA 2) und Wendeanlage festgesetzt. Dieses Maß ist ausreichend für einen kleinen Vorgarten, der hier auf Grund der Abgeschiedenheit (Sackgasse) nicht mehr diese hohe städtebauliche Bedeutung besitzt. Zudem soll das Baufeld auch hier eine Bebauung ermöglichen (Anordnung kleinerer Haustypen oder Garagen/Nebengebäude möglich).

Der Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze in den WA 1 und 2 und der nördlichen Plangebietsgrenze beträgt 5,0 m. Damit wird ein angemessener Abstand zur freien Landschaft gewahrt. Sollte der hier ausgeflurte Wirtschaftsweg zu einem späteren Zeitpunkt als Rad-/ Gehweg aktiviert werden, wäre dann an dieser Stelle eine von Hauptgebäuden freie Vorgartenzone in der für das Plangebiet typischen Breite vorhanden.

Ein weiteres Baufenster umgibt das vorhandene Mehrfamilienwohnhaus Bahnstraße 9 im WA 6. Um hier Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, ist das Baufenster insbesondere in nordöstliche Richtung größer als der Bestand.

Die Bautiefen im Mischgebiet ergeben sich zum einen aus dem vorhandenen Gebäudebestand, zum anderen aus der Beachtung der hier das Gebiet kreuzenden Abwasserleitung einschließlich Schutzstreifen. Zudem ist eine Vorgartenzone zur Planstraße, zur Bahnstraße, zum Heidegraben und zur Halleschen Straße vorgesehen. Die Breite der Vorgärten variiert hier leicht. Zur verkehrsreichen Halleschen Straße sind wie im WA 5,0 m Abstand vorgesehen. Das vorhandene,

bestandsgeschützte Wohnhaus Hallesche Straße 140 liegt demzufolge teilweise außerhalb des Baufensters. Bei einem späteren Neubau ist es dann gegenüber dem jetzigen Standort weiter nördlich anzuordnen.

12.4.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Textfestsetzung

Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) sind in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) und vorderer Gebäudekante mit ihren seitlichen Verlängerungen nicht zulässig.
[§12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, dass alle baulichen Anlagen hinter den Hauptgebäuden zurückbleiben, um eine stadträumliche Gestaltung mit von aufsteigenden Bauwerken freigehaltenen Vorgartenbereichen und damit zusammenhängenden Grünbereichen zu ermöglichen. Diese Festsetzung gilt auch für die seitlichen Verlängerungen der Flächen zwischen Hauptgebäude und Straße in den Kreuzungsbereichen.

12.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
[§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB]

Begründung

Die Festsetzungen folgen den wohnungspolitischen Leitlinien des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2020“ (RB IV 1595 vom 20.05.09) und des „Wohnungspolitischen Konzeptes/Wohnraumversorgungskonzeptes 2009“ (RB IV 1567 vom 22.04.09): Die Stadt Leipzig will mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die innerstädtische Eigentumsbildung stärken und die Rahmenbedingungen für die Bildung und das Dasein von Familien mit Kindern verbessern.
Dazu gehört auch, die Voraussetzungen zu schaffen, für eine ausreichende, nachfrageorientierte Baulandbereitstellung, um Abwanderungen zu verhindern und bzw. zuziehenden Haushalten die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Dementsprechend konzentriert sich der Teilplan Wohnungsbau des STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung (siehe Kapitel 6.2.2) auf das Segment des selbstgenutzten Wohneigentums und zielt darauf, die Eigentumsquote in Leipzig zu steigern.
Darüber hinaus soll mit der Festsetzung gewährleistet werden, dass das neue Wohnungsangebot im Neubaugebiet im Einklang mit der Bestandsentwicklung steht und ihre gewachsenen Qualitäten nicht beeinträchtigt. Der Leipziger Wohnungsmarkt weist nach wie vor Angebotsüberhänge und damit Wohnungsleerstände auf. So soll vermieden werden, dass neue Konkurrenzen geschaffen werden, die sich hemmend auf die Sanierungstätigkeit in anderen Siedlungsbeständen auswirken.
Die Festsetzung trägt somit zu einer nachfragegerechten Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots in Leipzig bei. Zudem soll mit der Festsetzung eine Homogenität der Wohngebiete gewährleistet werden.

Die Festsetzung gilt nicht für das WA 6 mit seinem Bestandsgebäude Bahnstraße 9 (Fl. 282, Gemarkung Quasnitz). Dieses Wohnhaus ist Bestandteil des Ensembles der Wohnungsgenossenschaftsgebäude an der Bahnstraße und soll in seiner Nutzung als Mehrfamilienhaus auch erhalten bleiben oder in ähnlicher Wiese wiedererrichtet werden können.

12.6 Höhenlage von baulichen Anlagen

Textfestsetzung
In den Baugebieten WA 1, WA 2,WA 3 und MI darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes (Bezugshöhe), 0,5 m nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB]

Begründung:
Um zusätzlich zur Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit Einfluss auf die Gebäudehöhe nehmen zu können, erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe.

Mit dieser Festsetzung wird ausgeschlossen, dass Kellergeschosse oder Souterrainetagen für Wohnzwecke genutzt werden können und somit Wohnhäuser mit besonders hohen Sockelgeschossen gebaut werden. Es schließt sich aus, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung mit den festgesetzten 0,5 m i.d.R. für Wohnnutzung nicht realisiert werden kann. Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem sinnvollen Einfügen der Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Für die Baugebiete WA 4 und WA 5 gilt die Festsetzung nicht, da auf Grund der gegebenen natürlichen Geländeprofilierung für die Erschließungsstraße (Planstraße) auch eine variable Höhenlage nicht ausgeschlossen werden soll. Durch den Vorhabenträger der Erschließungsmaßnahmen kann die Höhenlage der Planstraße in unmittelbarer Nähe zur Mündung Bahnstraße in der Höhe der Bahnstraße realisiert werden. Damit ist die Erschließung des Mischgebietes sowohl von der Halleschen Straße als auch von der Planstraße möglich.
Die Planstraße würde sich dadurch tiefer in das bestehende Geländeniveau „eingraben“. Die Baufelder in den Baugebieten WA 4 und WA 5 könnten auch entsprechend des natürlichen Niveaus bebaut werden, und würden sich ca. 1,0 m über dem Straßenniveau befinden. Dieses Motiv, dass die Straße sich zwischen den Wohnhäusern „eingräbt“, die Wohnhäuser daher eine Stützmauer straßenseitig erhalten gibt es ebenfalls in der Gartenstadt. Es wird städtebaulich begrüßt, würde dieses Motiv auch hier Anwendung finden.

Auch das Baugebiet WA 6 wird von dieser Festsetzung nicht erfasst, da es sich um ein bereits bestehendes Gebäude handelt, keine Neubauabsichten bestehen und daher auch kein planungsrechtliches Steuerungserfordernis besteht.

13. Verkehrsflächen

13.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung
Es werden für die Erschließung überwiegend öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:
Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung der anliegenden Baugrundstücke. Die Straßenverkehrsflächen werden zur Umsetzung des Erschließungskonzeptes in einer Breite von 6,0 m festgesetzt, um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Anhang III der Begründung ist der Querschnitt auf Grundlage der Gestaltungsrichtlinien von Erschließungsstraßen (Planstraße Typ B) dargestellt. Die detaillierte Abstimmung und Ausführung ist Bestandteil weiterer Planungsphasen.

Planstraße Typ B

Der Planstraßentyp findet Anwendung für die Haupterschließungsstraße inklusive Wendeanlage (Planstraße) und die Verlängerung der Straße Zum Kalten Born.
Der Querschnitt orientiert sich an den o.g. Gestaltungsrichtlinien und beinhaltet eine Mischverkehrsfläche in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Damit wäre ein Straßenquerschnitt von 5,5 m mit beidseitigen Borden realisierbar. Den Belangen der Versorgungsträger (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist Rechnung getragen. Die Straße endet mit einem Wendehammer unter Beachtung der Forderungen der Versorgungsträger sowie der Rettungsdienste und der Feuerwehr.

Auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens könnte die Straße ohne Hochbord ausgebildet werden. In Höhe der Straße Jungfernstiege wird östlich der Planstraße eine kleine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge entsprechend den Richtlinien der Stadt Leipzig angeordnet, um besonderen Verkehrssituationen gerecht zu werden (z.B. am Tag der Müllabfuhr, bei Rettungseinsätzen etc.).

Alle Straßen (Planstraße mit Wendeanlage, Bahnstraße - südlicher Bereich, Verlängerung der Straße Zum Kalten Born) und Wege (zum Heidegraben, Rad-/Gehweg nördlich der Straßenbahntrasse) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die uneingeschränkte öffentliche Nutzung zu gewährleisten. Private Erschließungsflächen mit festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eingeschränkte Nutzergruppen sind nicht gewollt.
Damit liegt die Erschließung, Straßenplanung und Wartung in Verantwortung der öffentlichen Koordination, hier der Stadt Leipzig.

Das sich außerhalb des Plangebietes befindliche städtische Flurstück 297 der Gemarkung Quasnitz wird als Wegeverbindung zwischen der neuen Planstraße und der Gartenstadt Quasnitz Bestandteil der Gesamterschließung (äußere Erschließung) des neuen Wohngebietes. Im Rahmen der Erstellung des Straßenbauprojektes und des Erschließungsvertrages mit dem Investor wird dann auch die Breite und die Beschaffenheit des künftigen Weges innerhalb der vorhandenen Fläche festgelegt.
Die notwendigen Flächen für die öffentlichen Straßen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum des Erschließungsträgers. Die (vorhandene) Bahnstraße und ein Teil der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born sind städtisches Eigentum.

Die Anbindung der Planstraße an die vorhandene Bahnstraße wurde in ihrer Lage so gewählt, dass möglichst wenig Fläche von angrenzenden Flurstücken benötigt wird. Da das Flurstück des Investors (Fl. 61/5) in seiner Breite zur Bahnstraße nicht ausreichend ist, werden von den Nachbargrundstücken Fl. 283 und 61/2 für die Straßenkurven der neuen Planstraße kleinere Flächen benötigt. Der notwendige Grunderwerb soll durch den Investor des Wohngebietes erfolgen und wird derzeit vorbereitet. Hierzu hat es bereits Gespräche zwischen Investor und Grundstückseigentümer gegeben. Falls diese trotz allem nicht zum Erfolg führen, sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

Die Realisierung der Verkehrsflächen erfolgt mittels Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor der Wohngebietes und der Stadt Leipzig. Dabei werden auch die Maß-

nahmen für die äußere Erschließung (z.B. Ausbau Fl. 297, Ausbau Kreuzungspunkt Hallesche Straße/Bahnstraße) in die Vertraglichkeiten mit einbezogen. Das Vertragswerk wird auch die Übertragung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (nach deren Herstellung) an die Stadt Leipzig beinhalten.

13.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zeichnerische Festsetzung
Es werden für die Erschließung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:
An der Südgrenze des B-Plan-Gebietes, entlang der Straßenbahnlinie wird ein 3,0 m breiter Rad-/Gehweg festgesetzt, um eine Wegeverbindung zwischen der Halleschen Straße/Bahnstraße und dem Wohngebiet Freirodaer Weg zu schaffen. Diese Verbindung ist bereits durch „Trampelpfade“ gekennzeichnet, wodurch die Notwendigkeit dieser Trasse eine zusätzliche Bestätigung erfährt. Gleichzeitig erschließt diese Wegeverbindung die nördlich gelegene Aufforstungsfläche einschließlich Heidegrabenbereich und ist somit ein Baustein für die Naherholung.

Zwischen dem Heidegraben und der Planstraße bzw. dem Fl. 297 der Gemarkung Quasnitz wird in Höhe der Jungfernstiege ein 3,0 m breiter Fußweg festgesetzt, der auch mit dem Fahrrad genutzt werden kann. Dieser dient der Erlebbarkeit des künftigen Heidegrabens. Formal endet der Weg hier am Heidegraben. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, den Heidegraben in nördliche oder südliche Richtung bei günstigen Witterungsbedingungen entlang des Uferrandstreifens zu begehen. Eine separate Befestigung entlang des Heidegrabens für den Fuß-Radverkehr ist allerdings aus ökologischen Gründen nicht vorgesehen.

Der straßenbahnbegleitende Fuß-/Radweg sollte asphaltiert werden, der Weg von der Planstraße zum Heidegraben kann dagegen in ökologischer Bauweise, d.h. in geringer Versiegelung realisiert werden.

14. Grünordnerische Festsetzungen

14.1 Flächenbefestigung

Textfestsetzung
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den privaten Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Ziel dieser Festsetzung ist es, auf den genannten Flächen den Versiegelungsgrad zu minimieren und den Anteil der vollversiegelten Flächen im Plangebiet zu reduzieren. Damit wird bezweckt, trotz baulicher Nutzung eine möglichst geringe Beeinträchtigung der natürlichen Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, auch im Interesse der Grundwasserneubildung. Die Art der (baulichen oder sonstigen) Umsetzung dieser Festsetzung bleibt freigestellt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Festsetzung möglichst kostengünstig so umzusetzen, das eine dem jeweiligen Nutzungszweck der Fläche entsprechende Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

14.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Textfestsetzung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Abweichend von Satz 1 kann ausnahmsweise von der Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstücks nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich ist.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken natürlich zu versickern oder zu speichern. Es ist beabsichtigt, das Wasser, soweit möglich vollständig auf dem Baugrundstück zu belassen. Es wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit durch standortkonkrete Baugrundgutachten prüfen zu lassen. Durch den jeweiligen Bauherrn ist zu klären, ob in Teilflächen die zusätzliche Einrichtung von Rigolen zur Versickerung erforderlich sein wird.

Neben der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist ebenso die Sammlung und Zwischenspeicherung in Zisternen (Gartenbewässerung); offenen Gräben oder Teichen sowie der Einsatz in Brauchwassersystemen gewünscht.
Diese Maßnahme mindert den Eingriff in den Wasserhaushalt, da Niederschlagswasser vor Ort versickert und somit weiterhin Grundwasserneubildung ermöglicht wird. Zudem trägt die Maßnahme zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen bei.

Nur in Ausnahmefällen, wenn auf dem Baugrundstück nachweislich keine vollständige Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird, ist eine anderweitige Abwasserentsorgung nach Prüfung durch die zuständige Wasserbehörde bzw. den zuständigen Entsorgungsträger zulässig.

14.3 Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

14.3.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Textfestsetzung
a) Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist jeweils der erste erforderliche zu pflanzende Baum im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegerenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und vorderer Gebäudekante mit ihren seitlichen Verlängerungen) anzupflanzen.
Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die erhalten werden und einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm in 1,3 m Höhe aufweisen, angerechnet.
b) Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30% davon sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:
Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbilds beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Die Anrechenbarkeit bestehender Gehölze fördert im WA 5 und 6 den Erhalt des dort vorhandenen Gehölzbestandes.

Um eine Erlebbarkeit der Baumpflanzung für die Öffentlichkeit zu erreichen, soll der (erste) nach dieser Festsetzung anzupflanzende Baum in der Vorgartenzone angeordnet werden. Die Vorgartenzone definiert sich als Fläche zwischen Straßen- bzw. Rad-/Fußwegbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante mit ihren seitlichen Verlängerungen. Da die Planstraße aufgrund ihrer Breite keine Baumpflanzungen erhalten kann, bewirken zumindest die Bäume im Vorgarten eine solitäre natürliche Auflockerung.

Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.
Der Stammumfang für die anzupflanzenden Bäume bemisst sich nach Baumschulvorgaben (Messung in 100 cm Stammhöhe mit einer genormten Baum-Messgabel).

14.3.2 Begrünung von Fassaden

Textfestsetzung
Fensterlose Fassadenteile >30 m² und Mauern >1 m Höhe sowie fensterlose Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sind je angefangene 10 m laufender Wandfläche mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:
Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassadenteilen erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um funktional gestaltete Fassaden optisch in das Wohngebiet zu integrieren und den durchgrünten Charakter zu unterstreichen. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste 2 im Anhang.

14.3.3 Begrünung von Dächern

Textfestsetzung
Flach geneigte Dächer von Nebengebäuden mit einer Brutto-Grundfläche über 10 m² und Garagen (Neigung ≤ 15°) sind mindestens mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:
Die Festsetzung zu Dachbegrünungen dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der mikroklimatischen Entlastung. Die Festsetzung fördert umweltschützende Belange. Dabei erfolgt eine Beschränkung auf Nebengebäude, die nicht verfahrensfrei nach der Sächsischen Bauordnung sind (Brutto-Grundfläche über 10 m²) und Garagen mit Flachdach.
Zudem fördert die Festsetzung den durchgrünten Charakter des Gebietes optisch zu erhalten. Die Schichtdicke des Substrates sollte mindestens 10 cm betragen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung zu sichern.
Durch die Begrünung wird das Dach nicht nur optisch und ökologisch aufgewertet, sondern auch in seinen Funktionen verbessert: Der Aufbau wirkt wärme- und schalldämmend und schützt die Dachabdichtung vor UV-Strahlung, Witterungseinflüssen und mechanischer Beschädigung.

14.3.4 Öffentliche Grünfläche

Textfestsetzung
Auf der öffentlichen Grünfläche öG ist eine Teilversiegelung (wasserdurchlässige Flächenbefestigung) auf maximal 10 % der Fläche zulässig. Vorhandene vitale Gehölze sind zu erhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB]

Begründung:
Für die öffentlichen Grünflächen an der Straße Zum Kalten Born wird lediglich der Versiegelungsgrad von maximal 10 % der betroffenen Grünfläche in wasserdurchlässiger Weise sowie der Erhalt der vorhandenen erhaltenswerten Gehölze festgesetzt.
In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer wird auf die Festsetzung von Zweckbestimmungen verzichtet, da der konkrete Nutzungszweck noch offen ist. Zweckbestimmungen würden für die betroffenen Grünflächen unnötige Selbstbindungen der Stadt darstellen.
Die Ausstattung der Grünflächen mit naturnah gestalteten Spielangeboten oder Parkbänken ist generell möglich, eine Zweckbestimmung daher nicht erforderlich.
Alternativ wäre auch die Einrichtung und Betreibung eines Spielplatzes auf dieser Fläche als Gemeinschaftsanlage (anteiliger Erwerb an Fläche und Ausstattung durch Käufer der Baugrundstücke) möglich.

14.3.5 Externe Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee

Auf der Fläche ist ein Traubeneichen-Hainbuchenwald mit strukturreichem Waldrand herzustellen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Diese Maßnahme ist bereits im Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ (Porschewerk-Erweiterung) integriert und vertraglich zwischen der Firma Porsche und der Stadt Leipzig vereinbart. Die Fläche wurde bereits aufgeforstet. Auf der Fläche soll ein Traubeneichen-Hainbuchenwald entstehen. Eine kleinere Fläche im Südosten der Anpflanzfläche soll zunächst weitestgehend von hochwertigen Baumbestand freigehalten werden, um hier im Falle des Flächenbedarfes zur Errichtung einer Straßenbahnwendeschleife keine Umpflanzungen/ Abholzungen vornehmen zu müssen. Im Vorzugsfall und nach derzeitigem Kentnisstand soll die Wendeanlage jedoch ausdrücklich in Hänichen realisiert werden. Der Pflanzplan für die Aufforstung sieht hier jedoch ohnehin nur Sträucher vor.

15. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

15.1 Passiver Schallschutz im nördlichen Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2

Textfestsetzung

Innerhalb der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen im nördlichen Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind zum Schutz vor Außenlärm für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.
Bei Nachweis einer nächtlichen Schallimmissionsbelastung unter 50 dB(A), z.B. auf Grund abschirmender Bebauung, kann im Einzelfall davon abgesehen werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:
Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die vom Eisenbahnverkehr ausgehen Der Abstand zwischen der nördlichen Grenze des Plangebiets und den Gleisanlagen beträgt ca. 400 m.

Im Rahmen des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig für den Ortsteil Lützschena-Stahmeln aus dem Jahre 2002 wurden auch die Immissionen des zukünftig zu erwartenden Eisenbahnverkehrs auf der Strecke Leipzig-Halle - Bezugsjahr 2010 - berechnet. Die 2012 aktualisierte Lärmkartierung ergibt keine nennenswerten Änderungen bzgl. der Verkehrslärmbelastung im Bereich des B-Plangebietes gegenüber 2002.
Die Ergebnisse zeigen, dass in allen WA des Plangebietes der Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum überschritten sein wird.
Am nördlichen Rand des Plangebietes sind auch Werte > 50 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert des Mischgebietes wird durch den Eisenbahnlärm nicht überschritten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind, um diese nächtlichen Beeinträchtigungen von vornherein minimieren zu können.

15.2 Passiver Schallschutz im Baugebiet MI

Textfestsetzung

Im Baugebiet MI sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäudefassaden zu treffen. Diese müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf. $R'_{w,res}$ aufweisen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:
Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die vom tangierenden Straßen- und Straßenbahnverkehr ausgehen. Ein im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitetes Schallgutachten hat ergeben, dass durch Geräuschbelastungen der im Süden tangierenden Halleschen Straße und des Straßenbahnverkehrs schallmindernde Maßnahmen im Plangebiet notwendig werden.

Mit oben genannter Formulierung wird klargestellt, dass gemäß DIN 4109 "Schallschutz im

Hochbau" passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche) zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind.

Textfestsetzung
Für das Baugebiet MI sind Schlafräume mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.
Bei Nachweis einer nächtlichen Schallimmissionsbelastung unter 50 dB(A), z.B. auf Grund abschirmender Bebauung, kann im Einzelfall davon abgesehen werden.

Begründung:
Im o.g. Schallgutachten sind für das gesamte Gebiet nächtliche Werte > 50dB(A) ermittelt wurden. Für schutzbedürftige Wohnräume sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate garantieren, einzubauen.
Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zulufteinrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zulufteinrichtungen oder Rollladen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im MI zusätzlicher Schutz der Räume vor Lärm durch grundrissorientiertes Nutzen und Bauen realisiert werden kann, d.h. schutzbedürftige Wohnräume sind nicht an der lärmintensiven Straßenseite zu planen. Eine Häuserzeile, deren Außenfassade entlang der Halleschen Straße verläuft, deren Nutzung nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, wirkt als „Schallschutzwand“ für die dahinter liegenden Außenbereiche.

Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (nach VDI 2719) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Solange die abschirmende Wirkung der Bebauung im Mischgebiet nicht realisiert ist, treten am südlichen Rand der Wohngebiete WA 4 und WA 5 Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für den Nachtzeitraum auf. Um den entgegen zu wirken ist es sinnvoll, nördlich des MI/südlich des WA 4 und 5 (auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) bis zur Realisierung der möglichen Bebauung einen Lärmschutzwall anzuordnen. Aushubmaterial, das im Gebiet anfällt, kann dort Verwendung finden. Entsprechende Regelungen hierzu wären dann Inhalt im Erschließungsvertrag. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist mit einer Bürgschaft abzusichern.

16. Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung
Die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Transformatorenstation erfolgt nordwestlich der Kreuzung Bahnstraße/Planstraße.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Begründung:
Zur Stromversorgung des Baugebietes wird die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig. Für diesen Standort benötigt der versorgende Netzbetrieb MITNETZ STROM mbH (ehem. envia) eine Versorgungsfläche von etwa 4,5 m x 4,5 m. Den Standort der Trafostation wird die MITNETZ STROM mbH mittels Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sichern.

Für den Standort wurde eine zugängliche Fläche an der neuzubauenden Erschließungsstraße

(Planstraße) festgesetzt, die sich derzeit im Eigentum des Erschließungsträgers befindet. Eine Eingrünung der Station wird empfohlen.

17. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften (Dachform, Dachneigung, Dachfarbe) gelten jeweils nur für die Hauptgebäude im Sinne des Bauplanungsrechts. Sie gelten nicht für Nebengebäude bzw. Garagen (auch Carports) und auch nicht für kleinere Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Windfang, Wintergarten, Erker, überdachte Terrassen u.ä.).

17.1 Dachform

Zeichnerische Festsetzung
Im Baugebiet WA 1 und WA 4 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:
Das Satteldach ist eine ortstypische Dachform in Westsachsen, deren Prägung ein klassisches Ortsbild unterstützt. Die dem Plangebiet angrenzenden, bestehenden Wohngebiete sind zum Großteil durch Satteldächer zu charakterisieren. Die Dachform passt sich daher in die umgebende Dachlandschaft ein.
Diese Dachform soll im westlichen Bereich der geplanten Wohngebiete (WA 1 und 4) realisiert werden, um in Richtung freie Landschaft und insbesondere zum Heidegraben hin in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung und der gleichfalls festgesetzten Baulinie eine klare Ortsrandkante zu erreichen.

Zeichnerische Festsetzung
In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 6 sind ausschließlich Walmdächer zulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:
In den Teilbaugebieten 2, 3, 5 und 6 sind in Anlehnung an die benachbarte Bebauung in der Straße Zum Kalten Born und Bahnstraße ausschließlich Walmdächer zulässig. Auch das Walmdach ist eine für Lützschena-Stahmeln typische Dachform.
Es gibt immer wieder Anfragen von Bauherren zum Projekt Wohnen auf einer Ebene (Wohnbungalow, Winkelbungalow), die dann zweckmäßigerweise eine flachgeneigtere Dachform wählen, da ja hierbei das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke ausgebaut ist. Dafür bietet sich das Walmdach an. Diese Dachform wird häufig auch für besagte Stadtvillen verwendet, die mit zwei Vollgeschossen errichtet werden und nur einen sehr kurzen First besitzen. Derartige Gebäude sind im WA 5 zulässig.

Das bestehende Mehrfamilienwohnhaus Bahnstraße 9 (Fl. 283, Gemarkung Quasnitz) im WA 6 besitzt bereits ein Walmdach. Dieses soll bei künftigen Um- oder Neubauten auch erhalten bleiben, da es Bestandteil eines Gebäudeensembles in der Bahnstraße (sogenannte Genossenschaftshäuser) ist. Daher sind auch im WA 6 ausschließlich Walmdächer zulässig.

Zeichnerische Festsetzung
Im Baugebiet WA 5 sind Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:
Zusätzlich zu der möglichen Dachform Walmdach werden im Teilbaugebiet 5 auch Zeltdächer zugelassen. Damit sollen in unmittelbarer Angrenzung an die Gartenstadt Quasnitz auch zweigeschossige sogenannte Stadtvillen ermöglicht werden, die zumeist über ein Zeltdach verfügen. Eine immer wieder nachgefragte Bebauung mit zwei Vollgeschossen (also ohne Dachschrägen) mit nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss kann damit realisiert werden. Auch diese Dachform fügt sich in ein harmonisches Ortsbild ein.

17.2 Dachneigung

Textfestsetzung
Satteldächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig.
Walmdächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 20°-45° zulässig.
Zeltdächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 20°-35° zulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:
Die Festsetzung der Dachneigung für die Satteldächer gewährleistet eine Bebauung, die klassisch und ortstypisch ist. Das Satteldach fügt sich stets gut in die Gesamtdachlandschaft ein. Die klassischen ortstypischen Dachneigungen sind festgesetzt, um eine Wiedererkennbarkeit, einen Zusammenhang herzustellen und damit in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung den Straßenverlauf optisch zu unterstützen.

Das „Dachneigungs-Spektrum“ der Walmdächer ist besonders weit gefasst, um die Bandbreite der Bauwünsche zu unterstützen, aber auch um Flächen für Solarenergie anbieten zu können.
Das angegebene „Dachneigungs-Spektrum“ für Zeltdächer ermöglicht die Umsetzung einer modernen Dachform, die insbesondere im Zusammenhang mit den derzeit nachgefragten zweigeschossigen sogenannten Stadtvillen von den Bauherren nachgefragt wird.

17.3 Farbe der Dacheindeckungen

Textfestsetzung
Dacheindeckungen sind nur in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:
Dachfarben sind ein dominierendes Gestaltungsmittel mit räumlich weitreichender Wirkung für das Ortsbild. Das Eigenheimgebiet soll ortstypisch entwickelt werden. Daher sind die charakteristischen Farben festgesetzt, sporadisch vergängliche Farbwahlen, die stadtgestalterisch nicht gewünscht sind, werden dadurch ausgeschlossen.
Mit dem Bogen rot-braun-anthrazit wird zum einen ein großes Spektrum der Farbwahl für den Bauherren möglich, zum anderen wird das Eigenheimgebiet optisch als zusammengehörig erlebt.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen auf den Dächern bleibt davon unberührt. Der Begriff „Solarenergieanlagen“ bezieht sich auf alle Solarenergieanlagen auf Dächern. Dabei ist es gleichgültig ob es sich um Solarkollektoren zur Wärmegewinnung oder um Fotovoltaik-Anlagen zur Gewinnung von elektrischen Strom handelt, ob diese Anlagen über der Dachhaut angebracht oder in die Dachhaut integriert werden, ob diese Anlagen nur einen Teil oder die gesamte Dach-

fläche überdecken oder ob sie die Funktion des Daches selbst übernehmen oder nicht.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

18. Flächenbilanz des Plangebietes

Flächennutzung	Fläche im m²	Prozentualer Anteil
Baugebiet		
Wohnflächen	**24.162**	**19,40 %**
überbaubare Grundstücksflächen im WA 1 bis WA 6	12.632	10,10 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen	11.530	9,30 %
Mischgebietsflächen	**4.246**	**3,40 %**
überbaubare Grundstücksflächen im MI	2.313	1,90 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.933	1,60 %
Verkehrsflächen (Straße)	**3.574**	**2,88 %**
Verkehrsflächen (Fuß-/Radweg)	**689**	**0,60%**
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo-Station)	**20**	**0,02%**
Öffentliche Grünfläche	**1.179**	**0,90 %**
Grünfläche (Heidegraben)	**10.726**	**8,60 %**
Aufforstungsfläche (Ausgleich Fa. Porsche)	**80.026**	**64,20 %**
Größe des Plangebietes	**124.622**	**100,00 %**

Flächenbilanz der sich aus den Festsetzungen ergebenden zulässigen Grundflächen (MI-Fläche)

maßgebende Grundstücksfläche des Teilbaugebiets	Fläche in m²	zulässige GRZ	überbaubare Grundstücks-fläche in m²	Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO in %	zul. GRZ inkl. Überschreitung in m²
MI	**4.246,00**	0,5	**2.123,00**	50	**3.184,50**

Flächenbilanz der sich aus den Festsetzungen ergebenden zulässigen Grundflächen (WA-Flächen)

maßgebende Grundstücksfläche des Teilbaugebiets	Fläche in m²	zulässige GRZ	überbaubare Grundstücks-fläche in m²	Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO in %	zul. GRZ inkl. Überschreitung in m²
WA 1	**6.953,00**	0,3	**2.085,90**	50	**3.128,85**
WA 2	**2.681,00**	0,3	**804,30**	50	**1.206,45**
WA 3	**2.812,00**	0,3	**843,60**	50	**1.265,40**
WA 4	**5.156,00**	0,3	**1.546,80**	50	**2.320,20**
WA 5	**5.589,00**	0,3	**1.676,70**	50	**2.515,05**
WA 6	**941,00**	0,3	**282,30**	50	**423,45**
Summe der Teilbaugebiete (WA)	**24.132,00**		**7.245.60**		**10.868,40**

19. Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	angenommener Richtwert Anzahl EW je WE	daraus resultierende mögliche Bevölkerungsentwicklung (EW)
80	**2,5**	**200**

Bei einer Bebauung des Wohngebietes mit etwa 40 Eigenheimen (inklusive 2 Wohneinheiten je Haus) würde die Zahl der WE insgesamt 80 betragen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Mehrheit der künftigen Bauherren die Eigenheime ohne Einliegerwohnung bauen wird, so dass die Zahl der neuen Einwohner wohl eher etwa 120 beträgt.

20. Schätzung zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	angenommener Richtwert Anzahl Pkw je Baugrundstück	daraus resultierender möglicher Pkw-Bestand
80	**1 bis 2**	**80 - 160**

21. Kostenbilanz

21.1 Kosten für Erschließung

Die Kosten für die innere und äußere Erschließung des Plangebietes übernimmt der Investor des neuen geplanten Wohngebietes (WA 1 bis WA 5). Diese umfasst die erstmalige Herstellung der Planstraße und der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born sowie die Ausweichmöglichkeit in Höhe Jungfernstiege.
Ferner zählen hierzu auch anfallende Kosten beim Umbau der Kreuzung Bahnstraße/Hallesche Straße (Kurvenradien) und der Fuß-/Radweg zwischen dem künftigen Heidegraben und der Gartenstadt Quasnitz in Höhe Jungfernstiege (einschließlich Ausbau Fl. 297 der Gemarkung Quasnitz).
Anfallende Kosten für die Herstellung des zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Ausbaus des Fuß-/Radweges entlang der Straßenbahntrasse im Süden des Plangebietes trägt die Stadt Leipzig.
Die medienseitigen Erschließungskosten werden hier nicht aufgeführt. Diese sind im Rahmen der Vertragsverhandlungen mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu ermitteln.

Maßnahme	Kosten
Straßenbau	ca. 325.000 €
Fuß-/Radwege	ca. 62.000 €

Die angegebenen Kosten wurden in Zusammenarbeit mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt geschätzt. Diese sind dann im Rahmen der Erstellung des Straßenbauprojektes zu präzisieren.

21.2 Kosten für Begrünungsmaßnahmen

Kosten für Begrünungsmaßnahmen entstehen im wesentlichen durch die geringfügige Erweiterung der öffentlichen Grünfläche auf dem Fl. 61/4, Gemarkung Quasnitz im Nordosten des Plangebietes. Diese Kosten sind von der Ausgestaltung der Fläche abhängig und werden im Rahmen des Abschlusses des Erschließungsvertrages vom Investor des Wohngebietes übernommen.

Die konkrete Gestaltung der Fläche ist nicht Bestandteil dieses B-Plan-Verfahrens, sondern wird

zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer geregelt. Es bieten sich weitere Gehölzanpflanzungen und die Schaffung von Spielangeboten für Kinder an. Die Erweiterungsfläche wird dann als Fachliegenschaft vom Amt für Stadtgrün und Gewässer übernommen.

21.3 Kosten für private Bauherren

Die passiven Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Wohngebäuden obliegen den einzelnen privaten Bauherren.
Die Kosten aus den Pflanzpflichten auf den privaten Baugrundstücken, resultierend aus den grünordnerischen Maßnahmen, sind gleichfalls von den privaten Bauherren zu tragen.

21.4 Folgekosten

Nach Herstellung und Eigentumsübertragung der Verkehrsflächen bzw. der Grünfläche in das Eigentum der Stadt Leipzig werden diese als Fachliegenschaften vom Verkehrs- und Tiefbauamt bzw. vom Amt für Stadtgrün und Gewässer übernommen.
Folgekosten für die Stadt Leipzig ergeben sich aus der späteren Unterhaltung der öffentlichen Straßen und Wege und der Grünfläche wie folgt:

- 3932 €/Jahr für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen
- 1600 €/Jahr für die Unterhaltung und für den Strom der Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen
- 1080 €/Jahr für die Unterhaltung der Erweiterungsfläche der öffentlichen Grünfläche

Die Folgekosten sind rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen. Die Deckung dieser Kosten ist aus dem Eckwert der dafür zuständigen Ämter zu gewährleisten.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Straßenquerschnitt
IV: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Anhang I: Hinweise

Archäologie

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. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Bauträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden. (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Pflanzenliste 1: Gehölze

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Sträucher

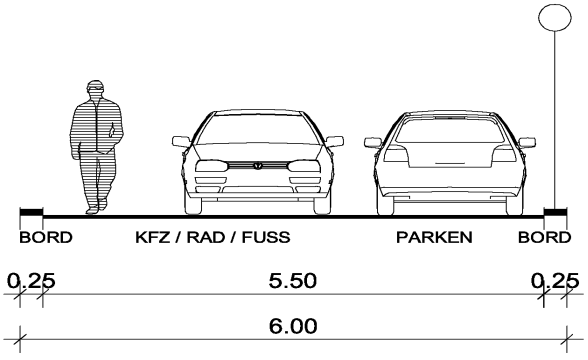
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere

Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	(Wildrosenart)
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	*Hedera helix*	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"*	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe	*Clematis vitalba*	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Schling-Knöterich	*Fallopia aubertii*	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	*Humulus lupulus*	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber	*Lonicera caprifolium*	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen	Wisteria *sinensis*	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Anhang III: Straßenquerschnitt (ohne Maßstab)



Planstraße Typ B
Mischverkehr

Anhang IV: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Die zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:
1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange im Bebauungsplan berücksichtigt?
2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplan berücksichtigt?
3. Aus welchen Gründen wurde der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf folgende Art und Weise:

1.1 Umweltbelang „Tiere und Pflanzen“ (s. Kap. 7.2.1 der Begründung)

Die Bewertung des Plangebiet in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vermittelt zwischen der hohen Wertigkeit aufgrund von Größe, Lage und Strukturvielfalt des Gebiets und der relativ geringen Wertigkeit aufgrund der Artenarmut und Nutzungsintensität des Grünlands. Insgesamt ist das Plangebiet als mittel bis hochwertig in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere einzustufen.

Neben der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, der Ausgleichsfläche für das „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ (Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen, Zielbiotop Traubeneichen-Hainbuchenwald), der nachrichtlichen Übernahme des Heidegrabens sowie der Reduzierung der GRZ gegenüber dem ursprünglichen B-Plan, tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bei.
Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs nachteilige Auswirkungen auf die Tierwelt auszugleichen, bestehen in der Begrünung der Dachflächen und der Fassaden sowie in der ausschließlichen Verwendung heimischer Pflanzenarten. Auch eine extensive Pflege der Gärten und Grünflächen erhöht den Wert für heimische Pflanzen und Tiere.

Bei Durchführung der Planung werden maximal 1,83 ha des Plangebiets durch Überbauung und Verkehrsflächen versiegelt, das entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 15 %. Der Anteil verschiedener Grünflächen (einschließlich Heidegraben und Aufforstung auf der Ausgleichsfläche) ist mit 10,6 ha hoch (entspricht rund 85 %). Damit ist die Fläche, die bei Durchführung der Planung Pflanzen und Tieren als Nahrungsraum zur Verfügung stehen wird, um 3 ha größer als bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans. Neben der Gesamtgröße trägt die Form, Lage und Ausstattung der geplanten Grünflächen (insbesondere die Aufforstung zum Traubeneichen-Hainbuchenwald und der Heidegraben) erheblich zum Biotopverbund bei. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Offenlandbereiche (Acker) bleiben erhalten und bieten Ausweichmöglichkeiten für Tierarten des Offenlandes. Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und damit auch auf geschützte Arten und deren Lebensräume im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan maßgeblich verringert.

1.2 Umweltbelang „Boden“ (s. Kap. 7.2.2 der Begründung)

Da das Gebiet als Acker und Grün- bzw. Gartenland genutzt wurde und wird, sind die natürlichen Bodentypen wenig anthropogen überprägt (durch menschliches Handeln verändert). Der Natürlichkeitsgrad der Böden im Plangebiet ist als hoch zu bewerten.

Durch die Reduzierung der GRZ (Grundflächenzahl) gegenüber dem ursprünglichen B-Plan, die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen und die Einbeziehung des Heidegrabens und der Ausgleichsfläche „Wald“ in die städtebauliche Konzeption reduziert sich der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von 8 auf 2 ha. Der Verlust von Boden ist prinzipiell nicht ausgleichbar, aufgrund der extrem langen Entwicklungszeiten von Boden.
Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden oder zu vermindern, bestehen in der weiteren Reduzierung der Versiegelung (weniger Bebauung, weniger Flächenbefestigungen).

Bei Durchführung der Planung können maximal knapp 2 ha der Fläche versiegelt werden, auf denen damit die Bodenfunktionen vollständig zerstört werden. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht sind 6 ha weniger von zulässiger Versieglung betroffen, was als positive Auswirkung zu bewerten ist.
In den Bereichen der Aufforstung und der öffentlichen Grünflächen, wird der Boden mit seinen Bodenfunktionen nicht durch Umlagerung oder Verdichtung beeinträchtigt und bleibt in seinem relativ naturnahen Zustand erhalten. Im Bereich des Heidegrabens und seiner Ufer wird nach der Profilierung des Grabens die natürliche Bodenentwicklung einsetzen. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden im Vergleich zum bestehenden Baurecht als positiv zu bewerten wegen der flächenmäßig deutlich geringeren Zerstörung von naturnahen Böden und dem Erhalt naturnaher Böden.

1.3 Umweltbelang „Wasser“ (s. Kap. 7.2.3 der Begründung)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer und keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl), die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche für das „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ sowie die nachrichtliche Übernahme des Heidegrabens beschränken die mögliche Versiegelung und damit den Verlust von Fläche, die zur Grundwasserneubildung beiträgt, auf maximal 2 ha.
Es wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf den Grundstücken soweit als möglich zu belassen bzw. zu versickern ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit als möglich auf den Baugrundstücken zu belassen, um zu gewährleisten, dass die natürlichen Vorgänge des Wasserhaushalts so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Bei Durchführung der Planung können maximal knapp 2 ha versiegelt werden, also ca. 6 ha weniger als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts. Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts treten im Vergleich zum derzeitigen realen Zustand auf. Im Vergleich mit dem bauplanungsrechtlich zulässigen Zustand fallen diese Beeinträchtigungen jedoch deutlich geringer aus.
Der Heidegraben trägt zu einer Bereicherung der Fließgewässersituation bei.

1.4 Umweltbelang „Luft/Klima“ (s. Kap. 7.2.4 der Begründung)

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Stadt, es verfügt über ein typisches Stadtrandklima. Kennzeichen sind eine gute Versorgung mit Frischluft (hier aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen). Die bioklimatische Belastung ist als gering einzustufen. Aufgrund der vorhanden Vegetationsbedeckung (Grünland) wird im Gebiet Kaltluft produziert. Die Wertigkeit des Schutzguts Klima ist im realen Zustand als hoch zu bewerten.

Durch die Reduzierung der GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,3, der öffentlichen Grünfläche und der Einbeziehung des Heidegrabens sowie der Schaffung der Ausgleichsfläche beschränkt sich die Neuversiegelung auf insgesamt ca. 2 ha. Mehr als 10 ha nehmen die Vegetationsflächen ein. Aufgrund des hohen Vegetationsanteils verringern sich die nachteiligen Auswirkungen auf Luft und Klima.
Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs, die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu vermeiden oder zu vermindern, bestehen in der weiteren Reduzierung der Versiegelung (weniger Bebauung, weniger Flächenbefestigungen) und in der Verwendung nicht fossiler Brennstoffe.

Bei Durchführung der Planung geht die Fläche als Kaltluftproduktionsfläche verloren. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades (ca. 45 %) mit entsprechend höherem Freiflächenanteil und der Einrichtung linearer Grünstrukturen (Heidegraben) fallen die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima jedoch deutlich geringer aus im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan. Auch die Luftbelastung durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr fällt im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan deutlich geringer aus, weil nur maximal 80 Wohneinheiten entstehen.

1.5 Umweltbelang „Landschaft“ (s. Kap. 7.2.5 der Begründung)

Das Plangebiet besteht derzeit im Wesentlichen aus einer als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche und zwei Gehölzflächen.

Die Neuanlage des Heidegrabens und die Aufforstung (Ausgleichsmaßnahme) sowie der Erhalt der vorhandenen, gehölzbestandenen Flächen und deren „Nutzbarmachung“ als öffentliche Grünflächen tragen erheblich zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei.

Bei Durchführung der Planung entstehen mehr öffentlich zugängliche Grünflächen als bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74. Darüber hinaus ergeben sich mit der Öffnung des Heidegrabens und der Aufforstung neue Landschaftsqualitäten.

1.6 Umweltbelang „Menschen“ (s. Kap. 7.2.6 der Begründung)

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurden mit der geplanten Wohnnutzung des Gebietes passive Schallschutzmaßnahmen für einen kleineren Teilbereich im Norden und im Süden des Plangebietes festgesetzt.

Da bei Durchführung der Planung nur maximal 80 Wohneinheiten geschaffen werden können, werden die durch den Anwohnerverkehr verursachten Lärmbelastungen geringer ausfallen als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts. Im an der südlichen Grenze gelegenen Mischgebiet treten

jedoch deutliche Überschreitungen auf, denen durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen und fensterunabhängiger Lüftung begegnet wird. Auch am nördlichen Rand des Plangebiets treten Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht auf, so dass Festsetzungen zu fensterunabhängigen Lüftungen den Schutz der Gesundheit gewährleisten.

1.7 Umweltbelang „Kultur und sonstige Sachgüter“ (s. Kap. 7.2.7 der Begründung)

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes, mit hoher archäologischer Relevanz.

Mit Durchführung der Planung. Bei sachgerechter Ausgrabung sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu erwarten, da die Grabung vom Landesamt durchgeführt wird und entsprechende Befunde gesichert und ausgewertet werden.

1.8 Umweltbelang „Biodiversität“ (s. Kap. 7.2.8 der Begründung)

Die biologische Vielfalt ist im Bestand aufgrund der homogenen (gleichförmigen) überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung (11,9 von 12,4 ha) als eher gering zu bezeichnen.

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer biologischer Vielfalt verloren. Die Festsetzungen des B-Planes sichern allerdings die Entwicklung von rund 10,6 ha Vegetationsfläche, auf der sich biologische Vielfalt neu entwickeln wird. Die Fläche, die zur Entwicklung von biologischer Vielfalt zur Verfügung steht, ist um rund 6 ha größer als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Zudem entstehen mit der Aufforstung einer Waldfläche und mit dem Heidegraben mit seinen großzügigen, extensiv genutzten Uferbereichen weitere Biotoptypen, welche die biologische Vielfalt vergrößern. Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan kann sich dem B-Plan Nr. 219 im Gebiet eine deutlich größere biologische Vielfalt entwickeln.

Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung mit Einfamilienhäusern auf einer insgesamt gut 12,5 ha großen Fläche schafft, wurden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei das bestehende Baurecht durch die Lage im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74. Im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht bewirken die Festsetzungen des B-Plans Nr. 219 eine deutliche Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf alle Schutzgüter, da u.a. die zulässige Versiegelung reduziert wird und vor allem die Baugebiete deutlich reduziert sind.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind von der Durchführung der Planung im Unterschied zu dem bisher bestehenden Baurecht langfristig nicht zu erwarten. Ein Monitoring der einzelnen Schützgüter ist daher nicht erforderlich.

2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes und seiner Begründung vom 14.10.2008 - 31.11.2008 und durch die erneute öffent-

liche Auslegung nach Änderung des Planentwurfes und seiner Begründung (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § Abs. 2 BauGB) vom 03.09.2013 - 02.10.2013.

2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die frühzeitige Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2006. Mit Schreiben vom 01.10.2008 wurden die TöB zur Stellungnahme zum Planentwurf und seiner Begründung aufgefordert. Aufgrund der Änderungen des Planentwurfes wurden die TöB mit Schreiben vom 17.07.2013 erneut zur Stellungnahme zum geänderten Planentwurf und seiner Begründung aufgefordert.

2.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

Im Ergebnis der Beteiligungen und aufgrund veränderter städtebaulicher Gegebenheiten wurde der Planentwurf geändert und 2013 erneut öffentlich ausgelegt. Die ursprünglich geplante Anlage für eine Straßenbahnwendeschleife und eine Anlage zur Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist entfallen. Die Baugbiete wurden neu strukturiert.
Die Sicherung der medienseitigen Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurde anhand der Hinweise der Versorgungsunternehmen geprüft und die Ergebnisse in der Begründung zum B-Plan erläutert und bei Erforderlichkeit (bspw. Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser) entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan getroffen.
Der kritischen Anregungen der Öffentlichkeit zur Zulässigkeit von Pultdächern als nicht ortstypisch wurde durch Streichung der Dachform aus den Festsetzungen entsprochen.
Im Ergebnis der Beteiligungen wurde die Begründung zum B-Plan mit den aktuellen Hinweisen u.a. der Landesdirektion Sachsen, des Landesamtes für Archäologie, des Landesamtes für Umwelt und Geologie, des Oberbergamtes, des Flughafens Lapzig-Halle GmbH und der Versorgungunternehmen ergänzt.

3. Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt

3.1 In Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

- der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 219 wird nicht aufgestellt (Nichtdurchführung der Planung)
- der Bebauungsplan Nr. 219 wird nicht aufgestellt und der vorhandene, rechtskräftige B-Plan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ wird aufgehoben

3.1 Prüfung und Abwägung der Planungsmöglichkeiten

Wir der B-Plan Nr. 219 nicht aufgestellt, besteht Baurecht für ca. 300 neue Wohneinheiten auf Grundlage des am 19.12.1995 inkraftgetretenen B-Planes Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“, dessen 1. Bauabschnitt westlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 219 realisiert wurde. Wird die Planung nicht aufgestellt, kann das städtische Flurstück 65/3 der Gemarkung Quasnitz, das in dem B-Plan Nr. E-74 als Baugebiet festgesetzt ist nicht im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs für den B-Plan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ (Porsche) als Waldfläche zugeordnet und aufgeforstet werden. Da die Maßnahme bereits realisiert wurde müsste der B-Plan E-74 ohnehin geändert werden.

Das bestehende Baurecht aus dem B-Plan Nr. E-74 führt aufgrund der Größe des Baugebietes (ca. 12,5 ha), der Anzahl von Gebäuden und Wohnungen (300 WE) sowie der dafür notwendigen Erschließung zu erheblich anderen Auswirkungen auf die Umwelt als das auf ca. 80 Wohneinheiten und eine Größe des Baugebietes von 2 ha begrenzte Baurecht aus dem B-Plan Nr. 219 (s. Kap. 1 der Zusammenfassenden Erklärung). Die Inhalte des B-Planes Nr. E-74, die auf ein großes Wohngebiet mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbau am Rande der Stadt und in Nachbarschaft von sich entwickelnden Gewerbestandorten (u.a. GVZ, Porsche, DHL) zielen, sind nicht mehr zeitgemäß und mit gesunden Wohnverhältnissen nur bedingt in Einklang zu bringen.

Wird der B-Plan Nr. 219 nicht aufgestellt und der vorhandene B-Plan Nr. E-74 aufgehoben, können aufgrund des derzeit vorhandenen Baurechts auf Grundlage dieses B-Planes in erheblichen Umfang Entschädigungsansprüche seitens der Eigentümer der betreffenden Grundstücke gegenüber der Stadt geltend gemacht werden. Eine weitere Betrachtung dieser Planungsmöglichkeit ist daher nicht zielführend.

Im Ergebnis dieser Betrachtung und der Abwägung aller öffentlicher und privater Belange stellen die anderweitigen Planungsmöglichkeiten keine Planungsalternative zu der vorliegenden Planung dar. Mit der vorliegenden Planung werden die privaten Interessen zur Entwicklung eines kleinen, am Bedarf orientierten Ein- und Zweifamilienhausgebietes als Arrondierung der bestehenden Siedlung und die öffentlichen Interessen zur Herstellung weiterer Wald- und Grünflächen sowie des Heidegrabens (Erhöhung der Erholungsfunktion und Erlebbarkeit von Natur und Landschaft) in geeigneter Weise berücksichtigt.