

Anlage 3



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 246

Wohnen am Auensee

Stadtbezirk: Nordwest

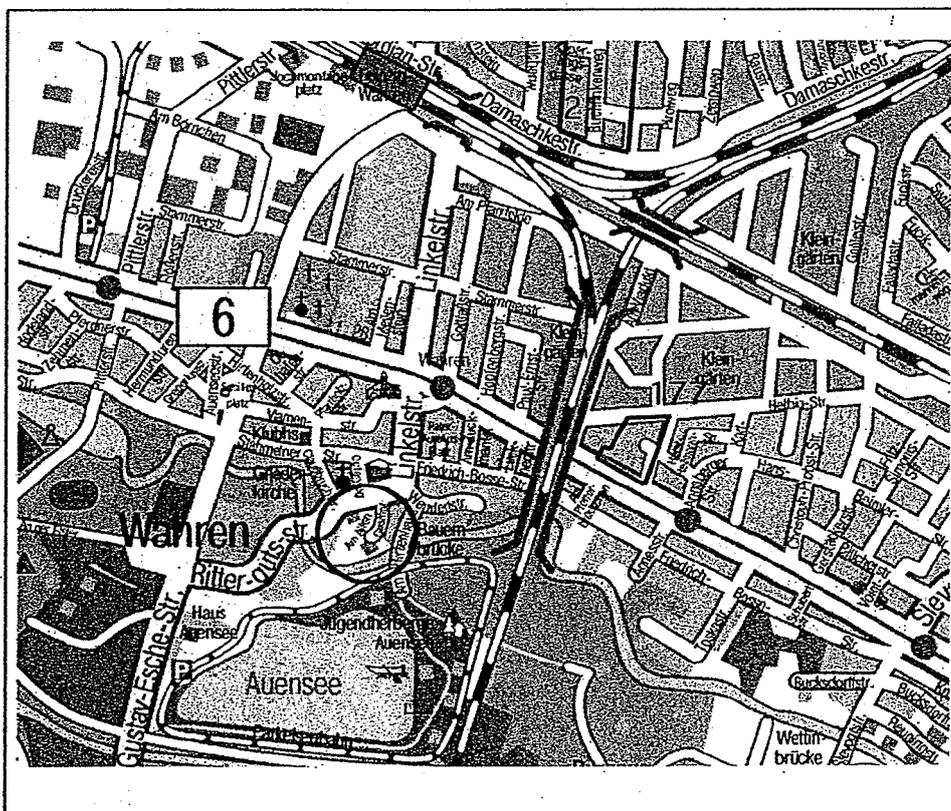
Ortsteil: Wahren

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

VE-Plan Nr. 21
"Wohnpark am alten Wasserturm"

vB-Plan Nr. 177
"Handels- und Dienstleistungszentrum
"Am Viadukt"

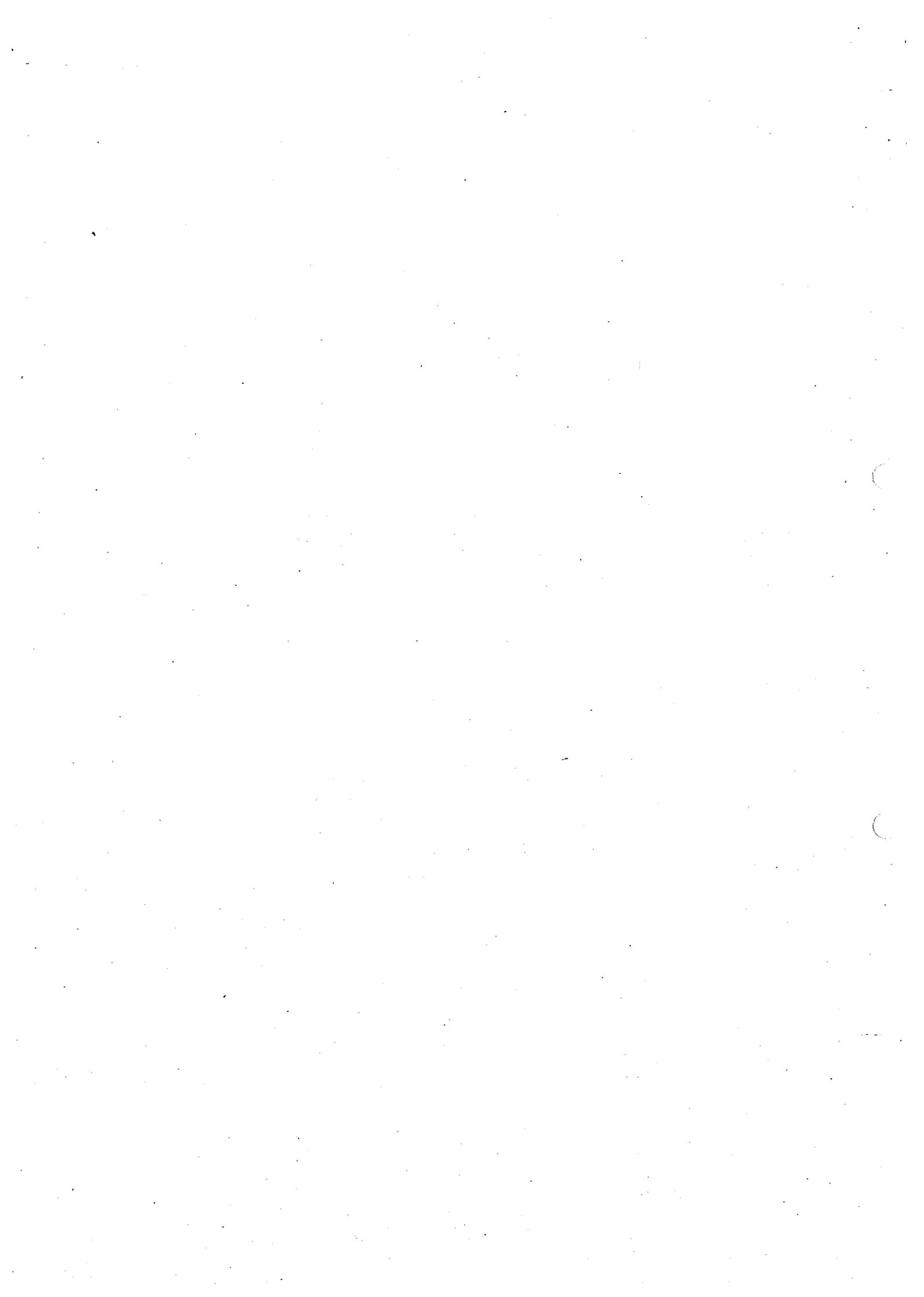


Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Weis&Volkmann Architekten
Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt
Weißenfeller Str. 65
04229 Leipzig

quartier vier
Kim Wortelkamp Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Käthe Kollwitz Str. 12
04109 Leipzig



Inhaltsverzeichnis

Kap.	Inhalt	Seite
A.	EINLEITUNG	6
1.	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahrensverlauf	7
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	
5.1	Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation	8
5.2	Verkehr	8
5.3	Sonstige technische Infrastruktur	9
5.4	Soziale Infrastruktur	9
6.	Planerische Grundlagen	
6.1	Planungsrechtliche Situation	9
6.1.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan Westsachsen	9
6.1.2	Flächennutzungsplan	10
6.1.3	Landschaftsplan	10
6.1.4	Bebauungspläne	10
6.1.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben	10
6.2	Sonstige Planungen	
6.2.1	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung	10
6.2.2	Sonstige Stadtentwicklungspläne	11
7.	Umweltbericht	
7.1	Einleitung	11
7.1.1	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	11
7.1.2	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	11
7.1.3	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	12
7.1.3.1	Natura 2000	12
7.1.3.2	Vogelschutzrichtlinie / SPA – Vorprüfung	12
7.1.3.3	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie / FFH – Vorprüfung	13
7.1.3.4	Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
	a) Landschaftsplan	15
	b) Grünordnungsplan	15
7.1.3.5	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	16
7.1.3.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
7.1.3.6.1	Schallimmissionen	16
7.1.3.6.2	Geruchsmissionen	17
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	17
7.2.1	<u>Tiere</u>	17
7.2.1.1	Bestandsaufnahme	17
	a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	17
	b) Darstellung des ermittelten Bestandes	17

7.2.1.2	Entwicklungsprognose	18
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	18
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	18
7.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
7.2.2	<u>Pflanzen</u>	18
7.2.2.1	Bestandsaufnahme	18
	a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	18
	b) Darstellung des ermittelten Bestandes	18
7.2.2.2	Entwicklungsprognose	19
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	19
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	19
7.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
7.2.3	<u>Boden</u>	21
7.2.3.1	Bestandsaufnahme	21
	a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	21
	b) Darstellung des ermittelten Bestandes	21
7.2.3.2	Entwicklungsprognose	22
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	22
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	22
7.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
7.2.4	<u>Wasser</u>	23
7.2.4.1	Bestandsaufnahme	23
	a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	23
	b) Darstellung des ermittelten Bestandes	23
7.2.4.2	Entwicklungsprognose	24
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	24
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	24
7.2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
7.2.5	<u>Luft / Klima</u>	25
7.2.5.1	Bestandsaufnahme	25
	a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	25
	b) Darstellung des ermittelten Bestandes	25
7.2.5.2	Entwicklungsprognose	25
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	25
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	25
7.2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
7.2.6	<u>Landschaft</u>	26
7.2.6.1	Bestandsaufnahme	26
	a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	26
	b) Darstellung des ermittelten Bestandes	26
7.2.6.2	Entwicklungsprognose	26
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	26
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	27
7.2.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
7.2.7	<u>Biologische Vielfalt</u>	27
7.2.7.1	Bestandsaufnahme	27
7.2.7.2	Entwicklungsprognose	28
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	28
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	28

7.2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
7.2.8	<u>Menschen</u>	28
7.2.8.1	Bestandsaufnahme	28
7.2.8.2	Entwicklungsprognose	29
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	29
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	29
7.2.8.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
7.2.9	<u>Kultur und sonstige Sachgüter</u>	29
7.2.9.1	Bestandsaufnahme	29
7.2.9.2	Entwicklungsprognose	29
	a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung d. Planung	29
	b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung d. Planung	30
7.2.9.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
7.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
7.4	Zusammenfassung	30
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	30
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	30
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf	31
8.3	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	32
8.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	32
8.5	erneute Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes	32
8.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	33
9.	Städtebauliches Konzept	33
9.1	Bauliche Gliederung des Gebietes und Nutzungskonzept	33
9.2	Erschließungskonzept	34
9.3	Grünkonzept	35
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	36
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	36
11.	Gliederung des Plangebietes	36
12.	Baugebiete	37
	1 Art der baulichen Nutzung	37
	2 Maß der baulichen Nutzung	37
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen	37
	4 Flächen für Stellplätze	39
	5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40
	6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	41
	7 Gemeinschaftsstellplätze	42
	8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	42

9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43
10	Private Grünflächen	43
11	Örtliche Bauvorschriften	44
13.	Verkehrsflächen	44
14.	Nachrichtliche Übernahmen	45
15.	Planvollzug	45
15.1	Bodenordnung	45
15.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung	45
15.3	Kosten für die Stadt Leipzig	45
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	46

Anhang

- 1 Hinweise
- 2 Pflanzempfehlungen
- 3 naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 4 Baumkataster
- 5 Gestaltungsplan
- 6 Darstellung der Überschwemmungsgebiete
- 7 Zusammenfassende Erklärung

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Nordwest im Ortsteil Wahren und hat eine Größe von etwa 0,9 ha. Es befindet sich ca. 300 m südlich des Wahreners Rathauses in der historischen Ortslage von Wahren, mittelbar südlich grenzt der Auensee an.

Es wird im Norden durch eine Linie ca. 22 m südlich parallel der Rittergutsstraße, an welche der Geltungsbereich lediglich durch die festgesetzte Verkehrsfläche angrenzt, im Osten durch die Straße "Am Alten Gasthof", im Süden durch den Fluss Weiße Elster und im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenze der Grundstücke, auf denen die Wohngebäude Rittergutsstraße 15 bis 21 errichtet sind, begrenzt.

Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 246, sowie der Begründung des Bebauungsplanes in Kapitel 10 zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Anlass der Planung liegt in der beabsichtigten Erstellung und Erschließung einer Wohnanlage. Hierzu sollen seit Jahren leer stehende, denkmalgeschützte Fabrikgebäude saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Bauwürdige und nicht erhaltungswürdige Bausubstanz wird abgerissen und so städtebauliche Missstände beseitigt. Auf den dadurch frei werdenden Flächen ist die Errichtung von vier Doppelhäusern und einer dreigeschossigen Wohnanlage für 12 Wohneinheiten geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich,

- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Realisierung des Vorhabens „Wohnen am Auensee“, Leipzig – Wahren, herzustellen;
- zur Beseitigung von städtebaulich und funktionalen Missständen, am alten Ortskern des Stadtteils Wahren;
- um die angestrebte Arrondierung des alten Siedlungsteils in Wahren und ein Verdichtungsprozess im Siedlungsgebiet planungsrechtlich zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Ohne bauleitplanerische Steuerung ist vor allem der ortstypische, starke Durchgrünungsgrad gefährdet und ein Eindringen gebietsfremder Gebäudestrukturen und Nutzungsarten sowie mögliche Nutzungskonflikte zu befürchten;
- um die Regelung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Standortes unter Berücksichtigung der vorhandenen Straße „Am Alten Gasthof“ und einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße, die von der Rittergutsstraße ausgehend das Gebiet zugänglich macht, zu gewährleisten;
- da die Bebauung mit Wohngebäuden in zweiter und dritter Baureihe nach Maßgabe des § 34 BauGB nicht zulässig ist und die Eigenart der näheren Umgebung keine Häuser in zweiter und dritter Baureihe aufweist und deshalb die Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden müssen, indem durch eine gesicherte Erschließung die Zugänglichkeit und die Ver- und Entsorgung der Grundstücke dauerhaft gewährleistet wird;
- um die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes gemäß § 1a BauGB und somit auch die besondere Lage des Gebietes am Rande des LSG „Leipziger Auwald“, dem SPA – Gebiet „Leipziger Auwald“ und der Nachbarschaft zu dem FFH – Gebiet „Leipziger Auensystem“ zu gewährleisten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von hochwertigen Baugrundstücken für Wohnungsbauten in innerstädtischer Lage an einem attraktiven Standort.

Zweck der Planung ist die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, die Vereinbarkeit der Planung mit der Fortentwicklung und der Gestaltung des Ortsbildes des Ortsteils Wahren, die Vereinbarkeit mit den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dem Standort herzustellen, die Vorgabe eines verbindlichen Rahmens zur Errichtung einer Bebauung unter Beachtung der besonderen Lage und der Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der unmittelbaren Nachbarschaft und die Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

4. Verfahrensverlauf

<i>Verfahrensschritt</i>	<i>Datum</i>
Zustimmung zur Einleitung des Planverfahrens durch den Fachausschuss für Stadtentwicklung und Bau	25.06.2002
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 246 "Wohnen Am Auensee" durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig (Beschluss-Nr.: RB III 1646/04), ortsüblich bekannt gemacht gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 vom 26.06.2004.	16.06.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	22.07.2005
Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch die Ratsversammlung	18.04.2007
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2007	08.05.2007 bis 07.06.2007
Beteiligung der Behörden und sonstiger berührter Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	07.05.2007
Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit für geänderten Planentwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 2 vom 26.01.2008	05.02.2008 bis 04.03.2008
Beteiligung der Behörden und sonstiger berührter Träger öffentlicher Belange für geänderten Planentwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	30.01.2008

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da der Investor die Öffentlichkeit am 06.11.2003 über das Vorhaben informiert hat. Diese öffentlichen Informationsveranstaltung fand im Rahmen der Sitzung des Stadtbezirksbeirat Nordwest im Stadtteilzentrum "Anker" nach ortsüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 22 vom 25.10.2003 statt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im am südlichen Rand des alten Ortskerns Wahren und ist Teil einer heterogen bebauten Siedlungsstruktur. Das Plangebiet ist geprägt durch eine lange gewerbliche bzw. industrielle Nutzung, die aber bis auf einen kleineren Gewerbebetrieb ausgelaufen ist. Der überwiegende bauliche Bestand steht derzeit leer. Mit der gewerblichen Nutzung verbunden war eine im südlichen Teil starke Versiegelung der vorhandenen Böden durch Gebäude oder befestigte Freiflächen. Die Industriebauten sind typische Beispiele der Industriearchitektur aus der Zeit der Jahrhundertwende. Die ehemaligen Produktionsgebäude sind einschließlich des Heizhauses, mit Ausnahme der Garagen und mehrerer Nebengebäude als Denkmal erkannt und geschützt. Diese Gebäude sind für das Plangebiet ortsbildprägend, befinden sich aber in einem baulich schlechten Zustand.

An der Rittergutsstraße, oberhalb der nördlichen Grenze des Plangebietes, befinden sich zwei denkmalgeschützte Fachwerkhäuser, die zu den ältesten erhaltenen Gebäuden des alten Wahren Ortskerns gehören. Auch diese Gebäude sind seit längerer Zeit ungenutzt und befinden sich in einem baulich schlechten Zustand. Im Kontext mit den alten baulichen Strukturen befinden einige große Bäume auf dem Grundstück, die ebenfalls prägend für den Charakter des Gebietes sind.

Der Leerstand der Industriebrache, die schlechte bauliche Situation der beiden alten Wohnhäuser und der fortschreitende Verfall stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Die in östlicher und nördlicher Richtungen angrenzenden Stadtbereiche sind durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen grenzt entlang der Rittergutsstraße Wohnbebauung, im Südwesten ein Gewerbebetrieb an. Dabei sind die Bebauungsstrukturen sehr unterschiedlich. Nördlich der Rittergutsstraße im Bereich des alten Dorfkernes ist die Bebauung durch eine offene Bauweise mit einem hohen Durchgrünungsgrad der Grundstücke gekennzeichnet, mit einem eher dörflichen bzw. vorstädtischen Siedlungscharakter (Rittergutsstraße, Stahlmeiner Straße). In westlicher und östlicher Richtung schließt Geschosswohnungsbau an, entlang der Straße „Am alten Gasthof“ finden sich noch ältere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude.

Besondere Attraktivität erhält das Gebiet durch seine Lage an der Weißen Elster, deren Auen und der unmittelbaren Nähe zum Auensee.

Die bisherige Nutzung als gewerblicher Produktionsstandort ist mit dem Charakter der angrenzenden Bereiche nicht vereinbar und für heutige Nutzungsanforderungen dieser Art nicht geeignet.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist ca. 5 km vom Leipziger Stadtzentrum entfernt. Als Verbindung zur Innenstadt dienen die Bundesstraße 6 / Georg-Schumann-Straße. Durch den mittelfristig geplanten Ausbau der Georg-Schumann-Straße zur Stadtbahntrasse wird auch das Umfeld des Plangebietes künftig weiter aufgewertet. Weiterhin sind die Straßenbahnlinien 10 und 11 mit der Haltestelle Rathaus Wahren in ca. 350 m Entfernung erreichbar. Es bestehen zudem zahlreiche Fahrmöglichkeiten mit Linienbussen in Richtung Lindenthal/Wiederitzsch, Thekla, Lindenau und zum GVZ. Durch die Fertigstellung der Aus- und Neubaustrecke der S-Bahn Halle - Leipzig steht eine weitere leistungsfähige ÖPNV - Verbindung zur Verfügung. Die A 14 ist von dem Planungsgebiet gut zu erreichen, somit ist auch eine schnelle Anbindung an den Flughafen Halle / Leipzig gegeben.

Eine gute Anbindung an das Radwegenetz ist durch den Elsterradweg und den Radweg des Grünen Rings an der Linkelstraße gewährleistet.

5.3 Sonstige technische Infrastruktur

Nach Auskünften der Stadtwerke Leipzig ist die Versorgung des Plangebietes für die Medien Strom und Gas über die Rittergutsstraße gesichert. Fernwärme liegt nicht an, die vorhandenen Energieträger sind auch unter Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte ausreichend.

In der Rittergutsstraße befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 300. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann aufgenommen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht entsprechend der Planungsfestsetzungen auf den anfallenden Baugrundstücken zur Versickerung gebracht wird, in die Weiße Elster einzuleiten. Die trinkwasserseitige Erschließung des Planungsgebietes ist mit der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 in der Rittergutsstraße nicht gewährleistet.

Die Siedlungsabfälle werden entsprechend der Satzung der Stadt Leipzig gesammelt und zentral durch die Stadtreinigung Leipzig entsorgt.

5.4 Soziale Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Kindertagesstätten und Schulen ist durch zahlreiche Einrichtungen in der Nähe gegeben. In der Yorkstraße liegt die KiTa „Bummi“, an der Friedrich-Bosse Straße gibt es zwei Kita's, ebenfalls in der Hans-Beimler Straße. An der Diderot Straße findet sich die Kita „Mischka“, Am Hohlweg 2 die KiTa „Sonnenhügel“.

Ebenfalls unweit des Planungsgebietes liegen die Paul-Robeson-Schule, sowie die 39. und 69. Schule, die Grundschule Stahmeln und das Gymnasium Werner-Heisenberg-Schule.

Des weiteren befindet sich eine Bibliothek in Möckern, sowie die kulturellen Einrichtungen Kulturverein Der Anker e.V. (Konzerte, Theater, kulturelle Veranstaltungen, Kurse) und Lunapark – Haus Auensee (kulturelle Veranstaltungen, Konzerte) in der näheren Umgebung des Planungsgebietes.

An kirchliche Einrichtungen ist die Kath. Pfarrgemeinde und Kirche St. Albert, der Konvent „St. Albert“ Dominikanerkloster, sowie die Ev. Luth. Gnadenkirche Leipzig – Wahren zu nennen.

Sport und Spieleinrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe am Auensee sowie den angrenzenden Sportplätzen „An der Elster“. Vom Planungsgebiet gut zu erreichen ist auch die Schwimmhalle an der Kirschbergstraße.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich unweit an der Kreuzung Georg-Schumann-Straße/ Linkelstraße, sowie im weitem Verlauf der Georg-Schumann-Straße stadteinwärts. Die Lage des Plangebietes zum LSG Leipziger Auwald und zum Auensee sichert im Nahbereich den Zugang zu öffentlichen Grün- und Erholungsflächen. Die Erreichbarkeit der überwiegend im Zentrum Leipzigs liegenden kulturellen Einrichtungen ist durch die gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes gegeben.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Situation

6.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP) / Regionalplan Westsachsen

Der Bebauungsplan folgt den Zielstellungen im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 16.12.2003 und dem Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.08.1998, genehmigt vom Staatsministerium des Innern mit Bescheid vom 15.03.2001). Die Planungsabsicht entspricht den raumordnerischen Ziel, brachgefallene Bauflächen zu beplanen und wieder einer Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.5 LEP). Infolge der Gewährleistung eines Grundangebots zur kommunalen Infrastruktur und sonstiger Einrichtungen und Dienste des privaten Bedarfs wird das Ziel 5.1.6 LEP erfüllt, die Siedlungsentwicklung durch die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorzunehmen. Die vorhandenen Kindertagesstätten und Schulen in Wahren, sowie die

Nahversorgung und der Öffentliche Nahverkehr sind ausreichend, den durch die Neubebauung und Umnutzung resultierenden Bevölkerungszuwachs aufzunehmen. Der Bebauungsplan nimmt durch die vorgesehene Einordnung von Wohnungen in die ehemaligen Fabriken die landesplanerische Zielsetzung auf, ortsprägende Elemente zu erhalten und zu pflegen (Grundsatz 5.1.8 LEP).

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der genannte Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Des weiteren ist gem. des FNP der kulturlandschaftsbestimmende Ortskern zu sichern und zu pflegen. Die beabsichtigte Umnutzung und die Entwicklung der Gewerbebranche zu einem Wohnstandort, der die Maßstäblichkeit und Charakteristika der Umgebung aufnimmt, befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen und Aussagen des FNP. Der Bebauungsplan wird damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

6.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1995) steht, dass der kulturlandschaftsbestimmende Dorfkern mit dorfspezifischen Biotopmosaiken zu erhalten und zu entwickeln ist. Eine Grünverbindung von der Elsteraue zur Agrarlandschaft im Norden soll östlich des Plangebietes mit Hauptwanderweg über die Bauernbrücke geschaffen werden.

Der Bereich des Städteteiles Wahren südlich der Georg – Schuhmann – Straße hat aufgrund der hohen Versiegelung einen sehr geringen Biotoptypenwert. Die Weiße Elster mit ihren Uferbereichen und der Auensee haben dagegen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und einen sehr hohen Biotoptypenwert. (Stadt Leipzig 2001)

Im Biotopverbund gehören Weiße Elster, Auensee und umgebende hochwertige Bereiche zu den Kernflächen des Auen- und Fließgewässer- und des Grünflächenverbundes. Die Flächen beiderseits der Rittergutsstraße südlich der Brücke sind Ergänzungsflächen des Auen- und Fließgewässerverbundes. (Stadt Leipzig 2002)

6.1.4 Bebauungspläne

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 162 „Alte Ortslage Wahren“ (bekannt gemacht am 22.06.1996). Dieser Plan ist nicht rechtskräftig und hat auch keine Planreife gem. § 33 BauGB erreicht. Auch für angrenzende Gebiete existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt die Entwicklung zu einem Wohngebiet mit vier Doppelhäusern, einer dreigeschossigen Wohnanlage für 12 Wohneinheiten und durch die Umnutzung alter Fabriken.

Die vorgesehene Neubebauung und deren Erschließung im südlichen Teil des Plangebietes ist nicht durch die Regelungen des §34 BauGB zu steuern.

6.2 **Sonstige Planungen**

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnungsbau und Stadterneuerung ist der Bereich Rittergutsstraße / Am alten Gasthof im Zielplan des Teilplans Stadterneuerung als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität eingestuft. Demnach sind Veränderungen der Strukturen durch Stadtumbau im Geltungsbereich des B-Plans als Entwicklungsschwerpunkt geboten.

Im Teilplan Wohnungsbau ist der Standort bisher nicht enthalten.

Im Raumpass Nord / Nordwest wird jedoch beschrieben, dass der Planungsraum bis auf Lindenthal eine sehr gute ÖPNV-Anbindung besitzt, durch leistungsfähige Straßen an das Zentrum und die BAB angebunden ist, eine gute Versorgungsstruktur anbietet und durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Leipziger Auwald“ hochwertige Erholungsmöglichkeiten aufweist.

Das Vorhaben entspricht im übrigen dem STEP, der auf Grund hoher Eignung und zahlreicher Potentiale im Raum Nord / Nordwest insbesondere die Entwicklung im südlichen Bereich empfiehlt.

6.2.2 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die weiteren Stadtentwicklungspläne "Zentren", "Gewerbliche Bauflächen" und "Öffentlicher Raum und Verkehr" haben in ihren Aussagen keine Relevanz für das hier vorliegende Bauvorhaben.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

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.

Die Zielstellung des Umweltberichtes ist, die Auswirkungen der Maßnahme auf die Umwelt und die Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher und nachteiliger Umweltauswirkungen zu prüfen und zu beschreiben.

Außerdem ermöglicht es der Umweltbericht Dritten zu beurteilen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen betroffen werden können.

Die Aufstellung eines B-Plans ist notwendig, da sich hier eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe nicht in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung einfügt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des Sächsischen Naturschutzgesetzes sind nicht erforderlich, da es sich um ein Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt und somit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Für diese ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dennoch wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem 'Leipziger Modell' angewandt, um die aus dem Bauvorhaben resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt einschätzen zu können.

Die voraussichtlichen Eingriffe in den Baumbestand wurden vorläufig bilanziert und sind durch die festgesetzten grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen.

7.1.2 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vom 08.05.2007 bis 07.06.2007 ergaben sich Änderungen der Planung. Nach Prüfung der beabsichtigten baulichen Änderungen, ergab sich, dass diese keine Relevanz für die im Folgenden dargelegten Ergebnisse der SPA - und FFH - Vorprüfung haben. Da es sich nur um geringfügige

Änderungen handelt sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, ein Änderung der SPA - und FFH - Vorprüfung ist daher nicht notwendig.

Die wichtigsten Ziele dieses Bebauungsplanes sind die Entwicklung der Gewerbebranche zu einem attraktiven Wohngebiet mit hoher Wohn-, Lebens- und Erholungsqualität. Weitere Ziele sind die Erhaltung und Entwicklung der unter § 26 SächsNatSchG geschützten Biotope auf dem Gelände, sowie die markanten Einzelbäume und der Gewässerrandstreifen der Weißen Elster. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans sind zum einen, die Ausweisung von fünf Baugebieten, zum anderen deren Erschließung durch die Planstraße A. Durch die Baufelder wird neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude die Bebauung durch vier Doppelhäuser und einem dreigeschossigen Wohngebäude für 12 Wohneinheiten ermöglicht.

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“, des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Leipziger Auwald“ und die nördliche Grenze des FFH – Gebietes „Leipziger Auensystem“ verlaufen knapp innerhalb des Geltungsbereiches an der südlichen Grenze parallel zur Weißen Elster. Die Weiße Elster als Gewässer I. Ordnung gem. SächsWG ist mit ihren Uferbereichen nach § 26 SächsNatSchG geschützt, ebenfalls zwei höhlenreiche Weiden, von denen eine umgestürzt ist im Südwesten des Planungsgebietes und eine Streuobstwiese an der südöstlichen Grundstücksgrenze.

Das gesamte Plangebiet mit angrenzenden Bereichen ist Teil des alten Dorfkerns und als archäologisches Kulturdenkmal nach SächsDSchG geschützt.

7.1.3.1 Natura 2000

Das Schutzgebietssystem Natura 2000 ist in Deutschland zusätzlich mit der Umsetzung in nationales Recht im April 1998 rechtsverbindlich und schließt auch die Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) des Rates vom 2. April 1979 zur "Erhaltung der wildlebenden Vogelarten" mit ein. Die "Special Area of Conservation" (SAC) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) bilden zusammen mit den "Special Protected Area" (SPA) der Vogelschutz-Richtlinie das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Das Ziel der Ausweisung eines Netzes Natura 2000 ist in seiner Gesamtheit die Gewährleistung des Erhalts der in den Anhängen aufgeführten Arten und Lebensraumtypen. Darunter wird sowohl die Bewahrung als auch die Wiederherstellung eines "günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse" verstanden.

Nach Landesrecht § 22 b (1) SächsNatSchG (5. Mai 2004) sind alle „Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.“ Daher erfolgt sowohl eine FFH-, als auch eine SPA – Vorprüfung für das Planungsgebiet:

7.1.3.2 Vogelschutzrichtlinie / SPA – Vorprüfung

Neben den allgemeinen Zielstellungen der EG – Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) zum differenzierten Schutz sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind, gelten für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Leipziger Auwald“ vorrangige Erhaltungsziele (Stand: 29.10.2004).

Zur Prüfung, ob maßgebliche Bestandteile der Erhaltungsziele durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können, ist eine Vorprüfung erforderlich:

- Die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG genannten Arten wurden im Plangebiet nicht beobachtet.

- Für diese Arten wichtige Habitate zur Fortpflanzung, Ernährung, Migration, Durchzug und Überwinterung sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
- Unter den oben genannten Lebensräumen sind folgende im Plangebiet vorhanden: die „naturnahen Fluss- und Auensysteme der Weißen Elster....“ und „... Altholzbestände ...“
 - Zur Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der naturnahen Fluss- und Auensystems sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die den gemäß § 50 Abs. 3 SächsWG. 5 m breiten, freizuhaltenden Gewässerrandstreifen in seiner ökologischen Funktion ergänzen.
 - Weiterhin werden die vorhandenen Altholzbestände erhalten und gesichert, die abgebrochene Weide wird in den Gewässerrandstreifen gelegt, um ein störresistentes Besiedeln von Vogelarten zu unterstützen.
 - Innerhalb des Plangebietes wird durch den Erhalt der Großbäume und durch die Neupflanzung von heimischen Heckenpflanzen, Solitärsträuchern, Kletterpflanzen eine Vielzahl an unterschiedlichen Habitaten für Vogelarten gefördert und entwickelt.
 - Das Wohngebiet erhält durch großflächige Entsiegelung und Neupflanzungen einen durchgrünten Charakter, der sich zur Weißen Elster hin erhöht, die funktionale Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe wird dadurch gestärkt, die Unzerschnittenheit wird nicht beeinträchtigt.
 - Die hydrologischen Verhältnisse werden durch das Bauvorhaben nicht verändert.

Zusammenfassung:

Das Plangebiet liegt mit seiner südlichen Grenze knapp innerhalb des SPA – Gebietes, es sind keine geschützten Vogelarten beobachtet und kartiert worden. Durch die Umwandlung der stark versiegelten Gewerbebrache in ein durchgrünertes Wohngebiet sind keine erheblichen Auswirkungen in der naturnahen Flußauenlandschaft der Weißen Elster zu erwarten, sondern eine ökologische Aufwertung. Die Erhöhung des unversiegelten Bereiches von 19 % auf 56 % der Fläche, die Anreicherung des Gebietes mit strukturreichen Gehölzen und die Entwicklung eines Gewässerrandstreifen im Bereich der Uferböschung entsprechen den oben genannten Entwicklungszielen, da die Habitatqualitäten für Vogelarten erhöht werden.

7.1.3.3 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie / FFH – Vorprüfung

Die FFH-Richtlinie sieht vor, die biologische Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union durch ein nach einheitlichen Kriterien ausgewiesenes Schutzgebietssystem dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Damit wird der Erkenntnis Rechnung getragen, dass der Erhalt der biologischen Vielfalt nicht alleine durch den Schutz einzelner Habitate sondern nur durch Einbeziehung eines Biotopverbundes, der den unterschiedlichen ökologischen Ansprüchen der zu schützenden Arten und Lebensraumtypen gerecht wird, erreicht werden kann. Zu diesem Zweck sind in den Anhängen der Richtlinie Lebensraumtypen (Anhang I) und Arten (Anhang II) aufgeführt, deren Verbreitung und Vorkommen bei der Auswahl von geeigneten Schutzgebieten als Kriterien herangezogen werden sollen.

Ein Teil des südlichen Plangebiets befindet sich auf dem FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem". Zur Prüfung, ob maßgebliche Bestandteile der Erhaltungsziele durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können, ist zunächst eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Gesetzliche Grundlagen sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft vom 22.7.1992) und §§ 32-35 BNatSchG (2002).

Nachfolgend werden die Ziele hinsichtlich ihrer zu erwartenden Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben geprüft.

- zu 1) Zur Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der naturnahen Flussauenlandschaft sind gemäß § 9.(1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die den

gemäß § 50 Abs. 3 SächsWG. 5 m breiten, freizuhaltenen Gewässerrandstreifen in seiner ökologischen Funktion ergänzen.

zu 2) Unter den aufgezählten Lebensräumen befinden sich folgende Lebensräume auf dem Planungsgebiet: „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ und „feuchte Hochstaudenfluren“.

Zur Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser Lebensräume sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Gewässerrandstreifen im Bereich der Uferböschung festgesetzt.

zu 3) Die im Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG genannten Arten wurden im Plangebiet nicht beobachtet.

Für diese Arten wichtige Habitate zur Fortpflanzung, Ernährung, Migration, Durchzug und Überwinterung sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die Entsiegelung, die Neupflanzung von Gehölzen, den Erhalt des Altholzbestandes und die Freihaltung des Gewässerrandstreifens wird das ökologische Potential erhöht und ein günstiger Erhaltungszustand für die im Planungsgebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten hergestellt.

zu 4) Das Wohngebiet erhält durch großflächige Entsiegelung und Neupflanzungen einen durchgrünerten Charakter, der sich zur Weißen Elster hin erhöht, die funktionale Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe wird dadurch gestärkt, die Unzerschnittenheit wird nicht beeinträchtigt.

zu 5) Die zielgerichtete Entwicklung einer naturnahen Baumartenzusammensetzung wird durch folgende Festsetzung gefördert:

- die funktionale Einheit des Lebensraumes wird nicht gestört oder gar zerschnitten, da die Weiße Elster in ihrem unzerschnittenen Zustand erhalten und durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die den freizuhaltenen Gewässerrandstreifen in seiner ökologischen Bedeutung ergänzen, eine Aufwertung erfährt.
- die autotypischen hydrologischen Verhältnisse werden durch die großflächige Entsiegelung und die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungen verbessert, da das Wasser dem Lebensraum nicht mehr durch direkten Abfluss entzogen wird. Der Boden ist damit in der Lage, Wasser aufzunehmen und wieder verdunsten zu lassen, einen Wechsel von feuchten und trockenen Zustand zu vollziehen.
- die vorhandenen höhlenreiche Altholzbestände werden erhalten und gesichert, die umgestürzte Weide wird in den Gewässerrandstreifen gelegt, um ein störfreies Besiedeln von Pflanzen und Tierarten zu unterstützen.
- Zur Förderung der Habitatqualitäten für die Herpetofauna des Gebietes ist die Entsiegelung des ufernahen Bereichs vorgesehen.

Zusammenfassung:

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an das FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem", geschützte Pflanzen und Tierarten wurden nicht beobachtet oder kartiert. Durch die Umwandlung der stark versiegelten Industriebrache in ein durchgrünertes Wohngebiet sind keine erheblichen Auswirkungen in der naturnahen Flußauenlandschaft der Weißen Elster zu erwarten, sondern eine ökologische Aufwertung. Die Erhöhung des unversiegelten Bereiches von 19 % auf 56 % der Fläche, die Anreicherung des Gebietes mit strukturreichen Gehölzen und die Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens entsprechen den oben genannten Entwicklungszielen, da die Habitatqualitäten für Pflanzen und Tierarten erhöht werden.

7.1.3.4 Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Erarbeitung und Darstellung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen ist gemäß § 4 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) Aufgabe der Landschaftsplanung und erfolgt durch Aufstellung von Landschaftsplan und Grünordnungsplänen.

a) Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1995) steht, dass der Kulturlandschaftsbestimmende Dorfkern mit dorfspezifischen Biotopmosaiken zu erhalten und zu entwickeln ist. Eine Grünverbindung von der Elsteraue zur Agrarlandschaft im Norden soll östlich des Plangebietes mit Hauptwanderweg über die Bauernbrücke geschaffen werden.

Der Bereich des Stadtteiles Wahren südlich der Georg – Schuhmann – Straße hat aufgrund der hohen Versiegelung einen sehr geringen Biotoptypenwert. Die Weiße Elster mit ihren Uferbereichen und der Auensee haben dagegen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und einen sehr hohen Biotoptypenwert. (Stadt Leipzig 2001)

Im Biotopverbund gehören Weiße Elster, Auensee und umgebende hochwertige Bereiche zu den Kernflächen des Auen- und Fließgewässer- und des Grünflächenverbundes. Die Flächen beiderseits der Rittergutsstraße südlich der Brücke sind Ergänzungsflächen des Auen- und Fließgewässerverbundes. (Stadt Leipzig 2002)

Unter 2. sind die einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren mit ihren Zielen, die im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2001) gefordert werden, detailliert erläutert. Als Grundlage für die Faktoren „Wasser“, „Klima/Luft“, „Erholung“ und „Boden“ konnte bereits der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig (2005) eingesehen und genutzt werden.

b) Grünordnungsplan

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind im § 1 BnatSchG und in § 1 SächsNatSchG fest geschrieben. Gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG stellen die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan (GOP) auf, der eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält. Die Inhalte des GOP sind in den Bebauungsplan integriert, sie enthalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und Maßnahmen zu deren Verwirklichung:

Die Stellplatzflächen und Nebenflächen werden nur teilversiegelt (mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6), um das Niederschlagswasser durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen und die Grundwasserneubildungsrate zu erhöhen. Niederschlagswasser wird soweit möglich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans versickert, sodass das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt und die Grundwasserneubildungsrate erhöht wird. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in die Weiße Elster abgeleitet.

Entlang der Weißen Elster wird ein naturnaher Gewässerrandstreifen entlang der Uferböschung erhalten und innerhalb des Geltungsbereichs durch Gehölze ergänzt, um die naturnahe Entwicklung der bestehenden Uferböschung und die ökologische Funktion des Lebensraumkorridor der Weißen Elster zu fördern und zu entwickeln.

Zur Kompensierung der Eingriffe in den Gehölzbestand, zur Reduzierung der Aufheizung, zum Ausgleich der thermischen Belastungen im Stadtraum, zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt werden fensterlose Wandflächen der Gebäude und das Rankgerüst über den Gemeinschaftsstellflächen mit Kletterpflanzen gemäß einer Pflanzliste bepflanzt. Weiterhin werden aus gleichen Gründen die zukünftigen

Bewohner aufgefordert, standortgerechte Laubgehölze und Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen und Einfriedungen ausschließlich als geschnittene oder freiwachsende Hecken anzulegen.

Die vorhandene Lärmimmission entlang der Rittergutsstraße erfordert Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Da durch das Vorhaben selbst nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, sind keine Schutzmaßnahmen gegenüber der umgebenden Bebauung nötig.

7.1.3.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des Sächsischen Naturschutzgesetzes sind nicht erforderlich, da es sich um ein Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt und somit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Für diese ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dennoch wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem 'Leipziger Modell' angewandt, um die aus dem Bauvorhaben resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt einschätzen zu können.

Die Tabelle ist im Anhang einzusehen.

Zusammenfassung:

Aufgrund der hohen Vorbelastung der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild liegt kein erheblicher Eingriff durch das Vorhaben vor. Mit dem Leipziger Bilanzierungsmodell wird bestätigt, dass die Baumaßnahme durch die Verringerung des hohen Versiegelungsgrades, der Erhaltung wertvoller Biotope und der Schaffung von neuen Grünflächen mit strukturreichen Neupflanzungen eine Aufwertung aller untersuchten Schutzgüter bewirkt. Die FFH – und SPA – Vorprüfung zeigt daher ebenfalls keinen erheblichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben.

7.1.3.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1.3.6.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist zurzeit von Verkehrslärm durch die Rittergutsstraße, welche Wahren mit Leutzsch verbindet, stark betroffen. Der Durchgangsverkehr wird jedoch durch den beabsichtigten Ausbau des Mittleren Rings Leipzig umgelenkt werden, die starke Immissionsbelastung wird somit stark gemindert. Zusätzlich wird folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24, getroffen:

Für die Seiten von Baufenstern, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags überschritten sind, ist passiver Schallschutz vorzusehen. Für die Teile von Baufensterseiten, an denen der nächtliche Immissionswert von 50 dB(A) überschritten ist, sind für die zu diesen Bereichen ausgerichteten Schlafräume Fenster unabhängige Lüftungen vorzusehen.

Bis zur Realisierung der Einbindung der Gustav-Esche-Straße über die Auenseestraße in den „Mittleren Ring“ sind die Freibereiche des Plangebietes im nördlichen Drittel weiterhin von einer erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 10 dB (A) betroffen. Die Überschreitung der Orientierungswerte bedeutet eine Abwertung der Aufenthaltsqualität und bringt eine Einschränkung für die Freizeitnutzungen auf diesen Flächen mit sich.

Auch im Nachtzeitraum ist das nördliche Drittel des Plangebietes von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (> 45 dB (A)) betroffen. Um einen ungestörten Schlaf vorzubeugen, müssen passive bzw. strukturelle Schallschutzmaßnahmen (entsprechende Grundrissgestaltung) vorgesehen werden.

Hinweise, dass das Plangebiet Schallemissionen durch die Parkeisenbahn um den Auensee ausgesetzt ist, wurden in den Verfahrensschritten nicht geäußert.

7.1.3.6.2 Geruchsimmissionen

Die Strahl- und Lackieranlage der Firma Voigtländer auf dem westlich angrenzenden Grundstück wird nach den Anforderungen gemäß dem Stand der Technik betrieben. Die Ablufführung erfolgt senkrecht über Dach mit Filtereinrichtungen, die staubförmige Emissionen zurückhalten.

Bei ungünstigen Wetterlagen können dennoch im Nahbereich der Anlage Gerüche, verursacht durch Lösungsmittel, auftreten. Diese sind gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in geringem Maße zu dulden, wenn die Gesamtbelastung durch Gerüche im Wohngebiet die relative Häufigkeit von 10% der Jahresstunden nicht überschreitet.

Durch betroffene Personen werden häufig mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen unmittelbare Gefahren für die Gesundheit befürchtet.

Dieses ist in den meisten Fällen unbegründet, da die Wahrnehmungsschwelle solcher Stoffe durch Geruch weit unterhalb der Konzentrationen, bei denen mit einer Gesundheitsgefährdung gerechnet werden kann, liegt.

Bisher gab es aus den angrenzenden Wohngebieten keine Beschwerden.

Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gilt als nicht gefährdet.

7.2 **Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung**

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Aussagen zur potentiellen Fauna beruhen auf dem Buch „Farbatlas Landschaften und Biotope Deutschlands“ von Leonie und Eckhard Jedicke, Ulmer Verlag (1992) und dem Brutvogelatlas der Stadt und Landkreises Leipzig (StUFa 1995 – *der aktuelle Brutvogelatlas von 2005 hat noch keine Ergebnisse für das Planungsgebiet und Umgebung vorliegen*). Weiterhin existiert eine naturschutzfachliche Voruntersuchung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude bzgl. aktueller faunistischer Vorkommen (NaBu, 2003). Weitere aktuelle Vorkommen im restlichen Planungsgebiet wurde durch Beobachtungen bei Geländebegehungen festgestellt.

b) Darstellung des ermittelten Bestandes

Bei der naturschutzfachlichen Voruntersuchung aller 11 Gebäude nach Vorkommen von Gebäude bewohnenden Tierarten wurde keine Besiedlung festgestellt, weder von Säugetieren, noch von Insekten.

Durch die hohe Versiegelung und Naturferne wurden im restlichen Plangebiet überwiegend anspruchslose Vogelarten beobachtet, die häufig anzutreffen sind, wie z.B. Amsel, Meisenarten und Elster. Nist- und Aufenthaltsplätze von seltenen Vogelarten wurden nicht festgestellt.

Reichhaltige Nahrungsangebote und Nistplätze für Vögel, wie z.B. für die häufig auftretende Stockente, befinden sich am südlichen Plangebietsrand in Ufernähe der Weißen Elster, Teichhühner wurden nicht wahrgenommen. Die Hochstaudengesellschaften bieten potentiell Lebensraum für zahlreiche Insekten, wie z.B. Tagfalterarten und Spinnen, Amphibien und auch Vogelarten.

Das Totholz gilt als wichtiger Lebensraum für Insekten, wie Schmetterlinge, Hautflügler und Käferarten und wird daher wiederum auch als Nahrungsquelle für Vögel genutzt. Die Trauerweide 78 ist als höhlenreicher Einzelbaum nach § 26 SächNatSchG geschützt, denn er kann Unterschlupf, Brutplatz und Winterquartier für Hornissen, Fledermäuse, Marder und andere sein, diese Tierarten wurden allerdings bis jetzt nicht auf dem Gelände beobachtet. Die abgebrochene Weide 64 ist aufgrund der im Totholz nistenden Wildbienen nach § 26 SächNatSchG ebenfalls geschützt.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Obwohl Gewerbebrachen mit leer stehenden Gemäuern wertvolle Lebensräume sein können, sind bis auf die Wildbienen keine geschützten Tierarten kartiert oder beobachtet worden. Die Störwirkung des noch betreibenden Gewerbes und der Wohnnutzung auf benachbarten Bereichen ist vielleicht Ursache dafür. Das Auftreten von potentiell möglichen Arten wie Fledermäuse, Amphibien etc. zur Fortpflanzung, Ernährung, Migration, Durchzug und Überwinterung sind auch bei Nichtdurchführung der Planung im Plangebiet nicht zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch die Baumaßnahme verschiebt sich das Stadtbiotop „Industriebrache“ zu dem Stadtbiotop „Einzelhausbebauung“, das für die beobachteten Tierarten einen gleichwertigen Lebensraum darstellt. Durch die Anpflanzung von heimischen Sträuchern, Anlage von Hecken, Stauden- und Gemüsebeeten, Begrünung der Fassaden etc. werden unterschiedlichste ökologische Nischen zusätzlich geschaffen, die wichtige Habitate für die Fauna innerhalb der Stadt darstellen. Bestehende wichtige Habitate wie höhlenreiche Einzelbäume werden erhalten, die abgebrochene Weide wird in den geschützten Ufersaum der Weißen Elster verlegt. Die Entwicklung des vorhandenen Gewässerrandstreifens an der Weißen Elster mit standortgerechten Gehölzen erhöht das ökologische Potential und fördert die Neuansiedelung von Tierarten. Insgesamt wird das ökologische Potential bezüglich Fauna durch die Baumaßnahme erhöht.

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

Im gesamten Plangebiet kann es zu einer Beunruhigung durch die allgemeine Wohnnutzung und die Freizeitaktivitäten in den Gärten kommen. Diese Belastung ist jedoch durch die bestehende gewerblichen Nutzung, sowie die potentiell rechtlich zulässige gewerbliche Nutzung innerhalb des Gebietes bereits vorhanden, ebenso durch die bestehende Wohnnutzung benachbarter Grundstücke.

Durch Außen- und Straßenbeleuchtung kann es zu Lichtemissionen kommen. Es wird empfohlen, zur Minimierung der Störwirkung Zahl und Höhe der Lampen gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist z.B. durch Blenden zu minimieren, um nur dort auszuleuchten, wo es unbedingt notwendig ist. Um den "Staubsaugereffekt" der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen im Außenbereich der von Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen vorzuziehen.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Baumkataster sind Einzelbäume mit Kronendurchmesser maßstabsgetreu eingezeichnet und im Anhang als Liste bzgl. Art und Zustand beschrieben. Zusätzlich wurde von dem Sachverständigenbüro für Baumpflege und Forstwirtschaft des Dipl. Ing. Joachim Steglich (2004) ein Gutachten erstellt, in dem durch den Straßenbau betroffene Bäume untersucht und Empfehlungen für den Schutz während der Baumaßnahme formuliert sind. Die Stauden- und Vegetationsflächen sind bei Geländebegehungen analysiert worden.

b) Darstellung des ermittelten Bestandes

Gehölze

Bei den Bäumen dominiert Bergahorn, Weißbirke ist als typisches Pioniergehölz ebenfalls stark vertreten. Als Gehölze der Hartholzau sind Esche, Stieleiche und Winterlinde vertreten. In den Gartenbereichen wurden Fichte, Tanne und Eschenahorn angepflanzt. Die Gehölze im Plangebiet sind aufgrund ihres Alters schutzwürdig und bedürfen der Pflege.

Die Trauerweide 78 ist als höhlenreicher Einzelbaum nach § 26 SächNatSchG geschützt. Die umgestürzte Weide 64 ist aufgrund der im Totholz nistenden Wildbienen ebenfalls nach § 26 SächNatSchG geschützt.

Als imposante Solitäre stehen im östlichen Plangebietes eine stark verzweigte, sehr alte Rotbuche (37), eine sehr große Eiche (19) und eine an das Gebiet angrenzende frei stehende Eschen (10). Stellplätze oder Zuwege im Kronentraufbereich sind aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in den Wurzelbereich nicht möglich, weil sie zum Absterben der Bäume führen könnten. Rot - Buchen sind besonders empfindlich. Die Eiche (55) im südwestlichen Plangebiet hat einen hohen Totholzanteil, der Stammfuß ist stark versiegelt. Weitere Solitäre sind eine Hainbuche (77) und eine an das Gebiet angrenzende Walnuss (2).

Beim Garten auf Flurstück 4 hat sich Essigbaum und auch Eiche, Bergahorn und Schwarzer Holunder ausgesät. Im Unterwuchs rankt Efeu. Die Gehölzinsel aus Berg - und Eschenahorn auf Flurstück 5 wurde angelegt. Am südlichen Rand lagert Baumschnitt und Müll. Der dichte Gehölzstreifen südlich der Fabrik wird von Bergahorn dominiert, vertreten sind auch Weißbirke, Weißdorn, Eschenahorn, Esche, Schwarzer Holunder und Hopfen.

Der Übergang zu Flurstück 3 wird durch mit Hopfen überwachsenen japanischen Staudenknöterich gebildet. Die Pappel (63) wurde durch Windbruch gefällt. Auch hier ist Bergahorn dominant, jedoch besteht ein starker Anteil von Silberweide. Vertreten sind Birke, Stieleiche, Schwarzer Holunder und Eschenahorn, an lichten Stellen Brombeere und Hopfen. Im Unterholz wächst Efeu und nitrophile Arten wie Brennessel, klebriges Labkraut, Zaunwinde. Der Nachbar auf Flurstück 2b hat seinen Garten mit Schwimmbecken durch eine dichte Gehölzhecke von der Fabrik abgeschirmt. Entlang des Zauns besteht starker Aufwuchs von Brombeere, Schwarzem Holunder und Hopfen.

Sonstige Vegetationsflächen

Der Garten im Plangebiet ist ein intensiv gepflegter Bereich mit Rasen und vielen Gehölzen. Am nordwestlichen Plangebietsrand ist eine Rasenfläche durch Nutzungsauffassung ruderalisiert. Die Vergesellschaftung mit Kletten-Goldruten-Gesellschaften ist erfolgt, die Fläche wird regelmäßig gemäht.

Spontanvegetation hat Flurstück 5 flächendeckend besiedelt. Der Untergrund ist vermutlich bis auf die Gehölzinsel und Randbereiche vollständig gepflastert oder anderweitig teilversiegelt. Auf gepflasterten Bereichen staut sich das Wasser, hier haben sich Moose und Seggen angesiedelt. Im Schatten der Gebäude im südlichen Bereich ist der Aufwuchs von Birke dominant. Unter der Eiche (19) ist Aufwuchs junger Eichen und Brombeerhecken. Dominant sind Goldruten-Gesellschaften.

Im südlichen Bereich von Flurstück 3 hat sich in den Fugen der Betonplatten Goldrute ausgebreitet. Vertreten sind auch andere nitrophile Arten wie Beifuß, Schöllkraut, Löwenzahn, Brennessel.

Durch die hohe Versiegelung und Naturferne wurden im Plangebiet überwiegend Allerweltsarten beobachtet. Die Uferbereiche sind stark eutrophiert, trotzdem schutzwürdig.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der alte Baumbestand würde in seiner aktuellen Ausprägung erhalten bleiben. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 62 % und einem teilversiegelten Flächenanteil von 19% ist eine insgesamt positive Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung für die vorhandene Flora nicht zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Baumaßnahme werden 17 Gehölze von insgesamt 116 bestehenden Gehölzen gefällt, von denen eines bereits abgängig ist:

<u>Nr.</u>	<u>Art</u>		<u>Stammumfang</u> (in cm)	<u>Kronendurch-</u> <u>messer (in m)</u>	<u>Zustand</u>
11	Larix decidua	Europ. Lärche	81	5	vital
20	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	52	6	vital
22	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	72	6	vital
23	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	60	6	vital
25	Picea pungens	Stechfichte	104	6	vital
27	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	58	6	vital
28	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	54	5	vital
29	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	48	5	vital
30	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	50	5	vital
31	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	48	5	vital
32	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	41	5	vital
33	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	72	6	vital
34	Acer negundo	Eschenahorn	62	5	vital
35	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	52	5	vital
36	Acer negundo	Eschenahorn	55	5	vital
55	Quercus petrea	Traubeneiche	290	12	abgängig
94	Betula pendula	Weissbirke	45	5	vital

Die Erhaltung des restlichen Bestandes von insgesamt 99 Gehölzen und die geforderte zusätzliche Anpflanzung mit heimischen Gehölzen als Solitäre, Heckensträucher und Kletterpflanzen durch die Bewohner sorgt trotz der Fällung für eine Erhöhung des floristischen Biotopwertes und seiner Vielfalt. Die Erhaltung und Entwicklung des naturnahen Gewässerrandstreifens an der Uferböschung und die Reduzierung des Versiegelungsgrades von 81 % auf ca. 60 % (bei voller Ausnutzung der GRZ und der zulässigen Überschreitung von 50%) durch Anlage von Gartenflächen bewirkt ebenfalls eine hohe Aufwertung. Zumal der Anteil versiegelter Flächen bei Berücksichtigung der späteren Parzellierung, dem Zuschnitt der Baufenster und der Abstandsflächenregelung auf ca. 43% sinkt.

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

Zur Kompensierung der gefälltten Bäume wurde festgesetzt, je einen Laubbaum pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen, das sind insgesamt 6 Stück in der Qualität 14/16 cm. Desweiteren wird innerhalb des Gebietes die Pflanzung von zehn Laubbäumen in der Qualität 16/18 cm festgesetzt. Zusätzlich werden die zukünftigen Bewohner aufgefordert Einfriedungen ausschließlich als geschnittene oder freiwachsende Hecken anzulegen. Bei einer Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen von über 700 m entspricht das mindestens einer Anzahl von etwa 1.400 Stück Heckenpflanzen.

Um Wurzelschäden während der Baumaßnahme zu vermeiden, sind die Baumkronendurchmesser und Wurzelbereiche der betroffenen Bäume Nr. 10 (Fraxinus excelsior, gemeine Esche, mit einem Kronendurchmesser von 18 m) und Nr. 19 (Quercus robur, Stieleiche, mit einem Kronendurchmesser von 20 m) intensiv begutachtet und Empfehlungen zum Schutz in dem Gutachten von dem Sachverständigenbüro für Baumpflege und Forstwirtschaft des Dipl. Ing. Joachim Steglich formuliert worden. Darin wird zum Erhalt und Schutz der beiden wertvollen Bäume eine s-förmige Linienführung der Strasse und während der Baumaßnahme wichtige Schutzvorrichtungen empfohlen, die der DIN 18920 entsprechen, wie z.B. Suchschachtung per Hand im Wurzelbereich. Die Umsetzung der Maßnahmen wird innerhalb des Erschließungsvertrages geregelt.

Für die Erschließung des Baugebietes 3 durch die geplante Anliegerstraße ist ein Ausnahmeantrag nach § 26 Abs. 4 SächsNatSchG mit ausführlicher Begründung einzureichen, da diese teilweise im Kronentraufbereich des gem. § 26 SächsNatSchG geschützten Baumes Nr. 78 liegt.

Der Stamm der umgestürzten Weide Nr. 64 soll auf dem Grundstück verbleiben und gegebenenfalls umgelagert werden.

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Als Grundlage wurde der hydrogeologische Atlas der Stadt Leipzig 1974 und die geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen 1:50.000 (1996) benutzt. Im Zuge der Erstellung des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig (2005) liegt ein ökologisches Gutachten von 2004 bezüglich „Bodengesellschaften der Stadt Leipzig“ und „Bodentypen“ im Maßstab 1:25.000 von Dr. R. Schnabel vor, das ebenfalls miteinbezogen wurde. Zusätzlich wurde ein Baugutachten mit geotechnischer Stellungnahme vom Gutachterbüro für Geotechnik Prof. Dr.-Ing. habil. E. Weber von 2004 erstellt.

b) Darstellung des ermittelten Bestandes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der holozänen Aue der Weißen Elster. Der Auelehm wurde durch Geländemodellierung anthropogen umgelagert. Leitbodentyp ist nach dem Gutachten von Dr. Schnabel, 2004, „Versiegelungsfläche mit Kiesbettung auf umgelagerten natürlichem Substrat auf gewachsenem Substrat“. Diese Böden sind oberflächenabflußbeherrscht. Durch Kanalisation und Versiegelung besteht kaum Retentionsvermögen innerhalb der Grundstücksgrenzen und keine Empfindlichkeit gegen Wasser- oder Winderosion. Die ökologischen Bodenfunktionen sind nachhaltig zerstört. Es bestehen keine Beschränkungen aus Sicht des Bodenschutzes.

Die Restflächen an der Rittergutsstraße werden gärtnerisch genutzt. Durch gut versickernde, durchlässige Schichten besteht ein gutes Retentionsvermögen. Aufgrund des dichten Bewuchses besteht keine Empfindlichkeit gegen Wasser- oder Winderosion.

Entlang der Weißen Elster kann es bei Starkhochwasser zu erheblichen Bodenumlagerungen kommen.

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig sind in der Karte „Bodenschutz Zielkonzept“ (1995) für das Plangebiet keine Ziele formuliert. Nach dem Gutachten von Herrn Dr. Schnabel, 2004, besteht kein Schutzstatus.

Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Leipzig sind vornutzungsbedingt folgende Flurstücke registriert:

- Flurstück 2b, Gemarkung Wahren, Rittergutsstraße 21, Altlastkennziffer 65811486
Vornutzung durch ehemalige Einbrennlackiererei C. Voigtländer
derzeit besteht kein Handlungsbedarf
- Flurstück 3a, Gemarkung Wahren, Rittergutsstraße 11-13, Altlastkennziffer 65811485
Vornutzung durch ehemalige Maschinenfabrik Baumberger
Die historische Erkundung vom März 2005 bestätigte den Altlastenverdacht für Teilbereiche des Grundstücks. Daher wurde für die Reparaturgrube und das ehemalige Farblager eine Allastenvoruntersuchung, die mit einer Orientierenden Untersuchung gleichzusetzen ist durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse im Feststoff zeigen keine Überschreitung der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV, Industrie und Gewerbegrundstücke) Selbst bei der Annahme einer Nutzung als Wohngebiet ergaben die Analysen der untersuchten Bodenproben keine Prüfwertüberschreitungen. Somit liegen für die untersuchten Bereiche keine konkreten Anhaltspunkte für eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch vor.
Im Vorfeld des beabsichtigten Rückbaus der Reparaturgrube innerhalb des Flurstückes 3a sollten Deklarationsuntersuchungen des Betons nach LAGA (Bauschutt) erfolgen.
Da die durchgeführten Untersuchungen nur stichprobenartigen Charakter aufweisen und im Grundstücksbereich Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit vorliegen, sollte eine fachgutachterliche Baubegleitung bei Tiefbau- und Gründungsarbeiten erfolgen. Gem. §10 Abs. 2 SächsABG sind organoleptische Auffälligkeiten im Boden an zu zeigen.
- Flurstück 5, Gemarkung Wahren, Am alten Gasthof 2, Altlastkennziffer 65811472
Vornutzung durch ehemalige Färberei Knische und Brühlpelz Leipzig: Pelzverarbeitung, Gerberei, Fuhrpark
Es wurden überwachungswürdige Grundwasserverunreinigungen festgestellt. Über bestehende Bodenbelastungen auf dem Flurstück liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Bei Bodeneingriffen im Zuge der Baumaßnahmen ist eine baubegleitende Überwachung erforderlich.

Für die Flurstücke 2d, 2e, 3 und 4 besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.

Insgesamt ist das Planungsgebiet für die geplante Festsetzung als Wohngebiet geeignet.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von ca. 81 % (vollständig versiegelten Flächen 62%, teilversiegelte Flächen 19%) ist eine insgesamt positive Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des abiotischen Faktors „Boden“ nicht zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die vollständig versiegelten Flächen verringern sich von 62 % auf 38 % der Grundstücksfläche, 8 % werden teilversiegelt, das heißt als luft- und wasserdurchlässige Deckschicht ausgeprägt. Aufgrund dieser Entsiegelung und der Anlage von Grünflächen auf 56 % der Fläche wird das Schutzgut Boden im Verhältnis zum Bestand eine Aufwertung erfahren. Nach dem Gutachten des Büros für Geotechnik wird aufgrund der Bodenverhältnisse bei der Baumaßnahme eine konventionelle Flachgründung empfohlen.

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

Bezüglich des Faktors „Boden“ sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Durchführung der Planung zu erwarten, daher auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

Hier sei jedoch auf die gem. § 10 Abs. 2 SächsABG bestehende Anzeigepflicht von ggf. aufzufindenden organoleptischen Auffälligkeiten im Boden, die auf zusätzliche altlastenrelevante Sachverhalte deuten, hingewiesen. Eine Baubegleitung in den altlastenverdächtigen Grundstücken kann sinnvoll sein.

Weiterhin sind die zurück zu bauenden und zu entsiegelnden Flächen so zu gestalten, dass natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG wieder herzustellen sind. Ggf. aufzubringendes standortfremdes Bodenmaterial hat die Anforderungen von § 12 BBodSchV einzuhalten.

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Als Grundlage dienen die bereits erstellten Karten „Wasser“ und „Grundwassergeschüttheit“ des Landschaftsplans Leipzig 2005, ein Gutachten von dem Büro für Geotechnik vom 05.02.2004 und zahlreiche Stellungnahmen von der Unteren und Oberen Wasserbehörde und des Umweltfachbereiches des Regierungspräsidiums Leipzig (ehemals: Staatliches Umweltfachamt, StUFA).

b) Darstellung des ermittelten Bestandes

Grundwasser

Die Weiße Elster ist direkt mit dem Grundwasserleiter 1.0 verbunden. Der erhöhte Mittelwasserstand der Weißen Elster an der Bauernbrücke östlich des Plangebietes betrug am Stichtag im Mai 2002 102,94 m ü.NN, an der Brücke Rittergutsstraße 102,86 m ü.NN. Der Wasserstand des liegenden Grundwasserleiters ist gespannt, d.h. oberhalb der Basis des weniger als 2 m mächtigen Auelehms. Durch die dünne Auelehmschicht und darunter liegende Sande und Kiese ist das Grundwasser relativ wenig gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt (StUFA 2002). Ein Hydroisophysenplan vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig / Sachgebiet Abfall-, Altlasten- Bodenschutzbehörde bestätigt die mit der nach Norden von der Weißen Elster weg gerichteten Grundwasserfließrichtung innerhalb des rolligen Horizontes im Auelehm und dem darunter liegenden entgegengesetzt zum Auensee gerichteten Grundwasserstroms in den Flussschottern.

Nach dem Gutachten von dem Büro für Geotechnik vom 05.02.2004 wurde bei 15 Rammkernbohrungen ein Grundwasserstand von 3,10 bis 4,30 m unter Ansatzpunkt gemessen. Dabei ist zu beachten, das jahreszeitlich bedingte, höhere Grundwasserstände im obersten Grundwasserleiter wahrscheinlich sind und erfahrungsgemäß eine Schwankungsbreite von mindestens ca. 0,50 m aufweisen.

Bei einer Nachuntersuchung durch die Abfall-, Altlasten- Bodenschutzbehörde des StUFA wurden 2004 zusätzlich zu vier vorhandenen noch drei weitere Grundwassermessstellen auf dem Baugebiet errichtet, um das Gefährdungspotential für das Grundwasser abschätzen zu können. Die bei den Erstuntersuchung festgestellten Belastungen in den wasserführenden Schichten des Auelehms haben sich nicht bestätigt. In allen Messstellen lagen die Gehalte an Schwermetallen unter der Nachweisgrenze, nur die AOX – Gehalte waren leicht erhöht, die sich aber nach Erfahrung durch die im Auelehm enthaltenen Huminsäuren und den erhöhten Chloridgehalt im Grundwasser leicht verfälschen, die erhöhten Arsengehalte sind im gesamten

Auegebiet geogen bedingt. Gefahrenabwehrmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind somit nicht erforderlich.

Im Jahr 2000 erfolgte weiterhin eine analytische Untersuchung der Schlammreste in der Abwasserklärgrube im ehemaligen Hauptproduktionsgebäude, die einen hohen Schadstoffgehalt an Schwermetallen wie Blei, Chrom, Kupfer sowie Naphtalin ergab. Diese Schlammablagerungen stellen eine potentielle Schadstoffquelle dar und müssen während der Baumaßnahme entsorgt werden.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig weisen darauf hin, dass durch die Einstellung der Tagebautätigkeit mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels gerechnet werden kann.

Oberflächenwasser

Die Weiße Elster ist ein Gewässer 1. Ordnung und befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die biologische Gewässergüte ist kritisch belastet (II-III). Das Plangebiet ist befindet sich zu einem geringen Teil im Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (HQ 100). Die betrifft den südöstlichen Teil des Geländes, welches mit einer denkmalgeschützten Industrieanlage überbaut ist, die saniert werden soll. Für die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans bestehen hinsichtlich der Überschwemmungsthematik keine Bedenken. Auf die Regelungen des § 99 Abs. 3 SächsWG wird ausdrücklich hingewiesen, wonach jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Diese Regelung gilt auch für mögliche größere Hochwasserereignisse.

Durch die bestehende vollflächige Versiegelung von 62% und die teilversiegelte Fläche von 19% werden Niederschläge überwiegend abgeleitet, sie gelangen ungefiltert in die Weiße Elster.

Entlang der Weißen Elster ist ein Gewässerrandstreifen gemäß § 50 Abs. 2 und 3 SächsWG zu berücksichtigen, der von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten ist. Der Gehölzbestand ist hier zu erhalten, um die ökologischen Funktionen der Gewässer nicht zu beeinträchtigen. Für Ergänzungen des Gehölzbestandes sind standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 81 % und der vorhandenen Schlammablagerungen ist eine positive Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des abiotischen Faktors „Wasser“ nicht zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Die eingeschränkte Grundwassemeubildung durch die bestehende Versiegelung wird durch die Entsiegelung erhöht.

Zur Gewährleistung präventiver Hochwasserschutzmaßnahmen wird empfohlen die Gebäude nicht zu unterkellern.

Oberflächenwasser

Durch die Reduzierung der vollflächig versiegelten Flächen von 62 % auf 38 % und die Ausprägung der Wege und Stellflächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belag wird dem direkten Abfluss und somit dem Entzug des Wassers aus dem Landschaftsraum entgegengewirkt. In den Gärten- und Rasenflächen übernimmt die wieder belebte Oberbodenschicht zusätzlich eine Filter- und Pufferfunktion und ermöglicht eine Verzögerung des Abflusses und eine Rückführung durch Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Trinkwasserversorgung wird über die Wasserwerke der Stadt Leipzig gewährleistet.

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

Gefahrenabwehrmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind nach dem Gutachten von dem Büro für Geotechnik nicht erforderlich, weitere Gefahrenersforschungs- und Überwachungsmaßnahmen ebenfalls nicht. Die Schlammablagerungen in der Abwasserklärgrube stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und müssen vor der Baumaßnahme entsorgt werden, danach ist eine gründliche Reinigung der Grube zu empfehlen. Bezüglich des Faktors „Wasser“ sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Durchführung der Planung zu erwarten, daher auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

Bei Bodeneingriffen im Zuge von Baumaßnahmen ist eine baubegleitende Überwachung erforderlich. Die Grundwassermessstellen innerhalb des Planungsgebietes sind vor den baulichen Maßnahmen zu kennzeichnen und vor Zerstörung zu sichern.

7.2.5 Luft/Klima

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Als Grundlage wurden der Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Karte „Klima: Zustand/Entwicklung“ (2001) und der Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Karte „Klima/Luft“ (2005) genutzt.

b) Darstellung des ermittelten Bestandes

Das Plangebiet ist nach dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Karte „Klima/Luft“ (2005) als „Übergangsbereich zwischen Freiland und Bebauung – Gartenstadtklima“ und nach der Stadtklimauntersuchung von 1997 als „Stadtrand- und Siedlungsklima“ eingestuft. Es ist charakterisiert durch kaum spürbaren Einfluss auf Temperatur, Feuchte, Wind, nächtliche Abkühlung, guter Luftaustausch und gilt als bioklimatisch günstig. Aufgrund des hohen Anteils vollständig versiegelter Flächen von 62 % ist das Plangebiet selbst durch starke Erwärmung und geringe nächtliche Abkühlung gekennzeichnet.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des hohen Anteils vollständig versiegelter Flächen von 62 % und die daraus resultierenden ungünstigen Klimaverhältnisse ist eine insgesamt positive Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des abiotischen Faktors „Luft/Klima“ nicht zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der bestehenden, hohen Anteils vollständig versiegelter Flächen von 62 % des Plangebietes gegenüber der durch die Baumaßnahme geplanten vollständigen Versiegelung von 35 % und Durchgrünung des Wohngebietes sind klimatische Gunstwirkungen durch geringere Erwärmung zu erwarten. Einzelhausgrundstücke mit Garten weisen ein bioklimatisch günstigeres Kleinklima auf als hoch versiegelte Gewerbeflächen mit starker Aufheizung und geringer nächtlicher Abkühlung, das Plangebiet erfährt somit durch die Baumaßnahme klimatisch eine Aufwertung. Die Entwicklung von Ufergehölzen und Neupflanzung von einheimischen Sträuchern, Heckenpflanzen und Fassadengrün sorgt für eine Erhöhung von Sauerstoffproduktion und Luftfeuchte sowie für eine erhöhte Ausfilterung von Stäuben. Die im Landschaftsplan der Stadt Leipzig geforderte klimatische Ausgleichsfunktion der Weißen Elster bleibt erhalten.

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

Bezüglich des Faktors „Luft/Klima“ sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Durchführung der Planung zu erwarten, daher auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

7.2.6 Landschaft

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Darstellung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Als Grundlage wurden der Landschaftsplan der Stadt Leipzig, die Karte „Landschaftsbild/Landschaftserleben – Analyseplan“, die Karte „Versorgungsgrad der Ortsteile mit Grünflächen“ und der Plan „Integriertes Entwicklungskonzept“ (2001) genutzt. Bezüglich des Faktors „Erholung“ konnte bereits der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2005); Karte „Erholungskonzeption“ berücksichtigt werden.

b) Darstellung des ermittelten Bestandes

Landschaftsbild

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Karte „Landschaftsbild/Landschaftserleben – Analyseplan“ (1994) liegt das Plangebiet in einer „alten Ortslage mit Obst-, Bauern- oder Hausgartenanteil“ mit einer „hohen Erlebnisqualität in Verbindung mit Oberflächengewässern.“ Diesem Bild entspricht das durch ehemalige Industrie- und noch teilweise genutzte Gewerbeflächen geprägte Gelände im derzeitigen Zustand nicht. Aufgrund des verwahrlosten Zustandes ist es für das Gesamtstadtbild als landschaftsbildabwertend einzustufen – trotz des Ufersaums. „Als Besonderheit von Leipzig prägt das weit verzweigte System der Fließgewässer mit den begleitenden Gehölzen die Stadtgestalt“ steht im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2001).

Erholung

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2001) ist der Stadtteil Wahren ausreichend mit Grünflächen versorgt. In der Karte „Versorgungsgrad der Ortsteile mit Grünflächen“ ist der Grad für Stadtwald, öffentliches Grün, Kleingarten und Sportanlagen mit 100 % angegeben. Lediglich die Versorgung mit Frei- und Naturbädern ist nicht gegeben. Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2005), Karte „Erholungskonzeption“ bestätigt dies und bewertet die Erholungseignung innerhalb des Stadtteils als „gut“. Lediglich die Versorgung mit „wohnungsnahen, quartiersbezogenen Grünflächen“ ist nur mit „mittel“ bewertet.

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe der öffentlichen Grünfläche mit dem Auensee. Wander- und Radwege führen über die Rittergutsstraße und Bauernbrücke und leiten direkt in einer der dominantesten Grünräume der Stadt, der Grünradiale Elster – Luppe – Aue. Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2005), Karte „Erholungskonzeption“ bewertet daher die Versorgung mit „gesamstädtisch relevanten Erholungsräumen“ und „stadtbezirksbezogene Grünflächen“ mit „gut“.

Das Plangebiet selbst ist durch die Einzäunung nicht öffentlich zugänglich und hat somit keine Bedeutung für das Erholungspotential.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des verwahrlosten Zustandes und der Unzugänglichkeit behält das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung das abwertende Image für den Stadtteil Wahren und hat keinerlei Bedeutung bezüglich Naherholung für die Bewohner.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Landschaftsbild

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Plan „Integriertes Entwicklungskonzept“, gilt für den betreffenden Ortsteil das Leitbild LB 10 „Alte Dorfkern / städtisch überprägte ehemalige Dörfer“ mit folgenden Zielen für das Plangebiet:

- Sanierung der vorhandenen Bau- und Freiraumelemente
- Erhalt und Neuschaffung typischer Wohnbebauungen mit ländlichen Gärten
- Denkmalschutz
- Erhaltung der Ortsbildtypik

Durch die Neuordnung des Plangebietes wird ein städtebaulicher Missstand aufgehoben. Die Sanierung der denkmalgeschützten Fabrikgebäude bewirkt eine Verbesserung des Ortsbildes. Der grünbetonte Charakter des Plangebietes wird gefördert, die kleinteilige Bebauung wird in Höhe und Proportion, mit den ortstypischen Vorgartenzonen und Gartenanlagen an die Umgebung angepasst und entspricht dem oben genannten Leitbild. Die Freihaltung eines breiten Gewässerrandstreifens mit Erhalt und Entwicklung der ausgewählten Gehölze binden die geplante Bebauung als Teil des alten Siedlungskernes von Wahren in den Aueraum ein, das für Leipzig besondere Stadtbild mit Fließgewässern und begleitenden Gehölzen wird somit ebenfalls gefördert.

Die Stellfläche GS/a für das Anwohnerparken wird überdacht und mit Kletterpflanzen begrünt.

Erholung

„Die Verbindung von privaten Haus und Garten eröffnet Bewohnern die größte Handlungsspielräume im Hinblick auf die individuelle Erholung im Freien“ beschreibt der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2001) in dem Kapitel „Erholung und Landschaftsbild“. Dem Wohnen am Wasser wird zusätzlich eine hohe Lebensqualität zugeschrieben, ein direkter Zugang zum Wasser ermöglicht das Erleben „Wasser und Natur.“ Durch die neue Möglichkeit der wohnungsnahen Erholung durch Garten und Spielplatz wird die Bewertung dieses Faktors ebenfalls verbessert. Das Erholungspotential wird somit durch die Baumaßnahme erhöht.

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

Bezüglich des Faktors „Landschaftsbild/Erholung“ sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Durchführung der Planung zu erwarten, daher auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

7.2.7 Biologische Vielfalt

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gilt durch seine Lage zwischen Wahren und der Weißen Elster als Übergangsbereich von Stadtraum zum Naturraum und hat so eine wichtige Bedeutung als biologischer Filter und als Trittstein im urbanen Umfeld.

Die Industriebrache als wertvoller Lebensraum mit den leerstehenden Gebäuden und der Lage an der Weißen Elster verfügt potentiell über viele ökologische Nischen, die innerhalb der Stadt von großer Bedeutung sind. Doch durch den hohen Versiegelungsgrad ist der Biotopwert stark gemindert, die Kartierung und Beobachtungen zeigen keine Wichtigkeit für seltene Tier- und Pflanzenarten.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 81 % und der daraus resultierenden ungünstigen ökologischen Bedingungen ist eine verbessernde Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung für die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch die kleinteilige Bebauung und die Durchgrünung des Wohngebietes, die zur Weißen Elster hin zunimmt, wird der städtebaulichen und auch ökologischen Bedeutung als Übergangsbereich entsprochen. Der erhöhte Grünanteil der Gesamtfläche von 56 % mit dem alten Baumbestand, die Neuanpflanzung von Bäumen, freiwachsenden Hecken, Solitärsträuchern und die Entwicklung eines naturnahen Uferstreifens an der Weißen Elster sorgen für eine Vielzahl an unterschiedlichen Kleinbiotopen, die Trittsteine für eine Vielzahl an Tierarten im urbanen Kontext darstellen.

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

Bezüglich des Faktors „Biologische Vielfalt“ sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Durchführung der Planung zu erwarten, daher auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

7.2.8 Menschen

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist von Verkehrslärm durch die Rittergutsstraße betroffen, welche Wahren mit Leutzsch verbindet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich der nördlichen liegenden Baufenster und Freiflächen überschritten. Die betroffenen Bereiche sind im B-Plan gekennzeichnet. Die Immissionswerte liegen dort derzeit gemäß Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig nachts bei 50 - 55 dB (A), tags bei 60 - 65 dB (A).

Bis zur Realisierung der Einbindung der Gustav-Esche-Straße über die Auenseestraße in den „Mittleren Ring“ sind die Freibereiche des Plangebietes im nördlichen Drittel weiterhin von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 10 dB (A) tags betroffen, was eine Abwertung der Aufenthaltsqualität und eine Einschränkung für die Freizeitnutzungen auf diesen Flächen mit sich bringt.

Auch im Nachtzeitraum ist das nördliche Drittel des Plangebietes von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (> 45 dB (A)) betroffen. Um einen ungestörten Schlaf vorzubeugen, müssen passive bzw. strukturelle Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Schlafräume und Kinderzimmer sollten so weit wie möglich von der Rittergutstraße entfernt angeordnet oder mit fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Bei Schallpegeln > 50 dB (A) nachts werden schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen verbindlich festgesetzt.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen an der Linkelstraße und der Georg – Schuhmann – Straße, die Versorgung mit Kindergärten und Schulen ist ebenfalls ausreichend gegeben. Die direkte Nähe zum Auensee mit Anschluss an den Erholungsraum Elster – Luppe – Aue über Wander- und Radwege ist ein hohes Potential für den Standort.

Die derzeit im Geltungsbereich des B-Plans bestehenden Gebäude werden mit Ausnahme eines Fabrikgebäudes nicht mehr genutzt. Der bauliche Zustand der Gebäude sowie die fehlende Nutzung mindern den Erlebniswert des alten Ortskerns von Wahren am Rand der Elsteraue erheblich. Als hohes Potential des Grundstücks werden die bestehenden Großbäume

und die Weiße Elster gesehen, da diese Naturnähe und „ländliches Wohnen“ vermitteln, zurzeit ist dies jedoch für den Menschen aufgrund der Unzugänglichkeit nicht erlebbar.

7.2.8.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des verwahrlosten Zustandes und der Unzugänglichkeit für die Bewohner behält das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung das abwertende Image für den Stadtteil Wahren und hat keinerlei Bedeutung bezüglich Naherholung für den Menschen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Gewerbebrache im alten Ortskern wird wieder belebt und für den Menschen nutzbar gemacht, indem ein attraktiver Wohnstandort entwickelt wird. Die übersichtliche, kleinteilige Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern, hohem Grünanteil, Privatgärten und verkehrsberuhigter Straße bieten eine familienfreundliche Wohn- und Lebensqualität mit viel Handlungsspielräumen für Kinder. Die Lage an der Weißen Elster mit einem direkten Zugang ans Wasser und die bestehenden Großbäume ermöglichen im Alltag das Erlebnis „Natur“, das sich in der Entwicklung von Kleinkindern und Jugendlichen positiv auswirkt.

Die Rittergutsstraße soll durch die geplante Verlegung des Durchgangsverkehrs auf den Mittleren Ring wesentlich entlastet werden, die Verkehrslärmbelastung wird sich somit reduzieren. An dieser Stelle ist jedoch auch eindeutig darauf hinzuweisen, dass die Realisierung des Mittleren Ringes derzeit zeitlich nicht bestimmt ist. Damit ist davon auszugehen, dass die Verkehrsemissionen bis zu diesem Zeitpunkt gegeben sein werden.

Evtl. wird auch an der Rittergutsstraße eine Bebauung, teilweise auch mit einer massiven Mauer als Grundstückseinfassung, entstehen, die durch ihre abschirmende Wirkung dazu beitragen könnte, die Verkehrslärmbelastung für die dahinter liegende Wohnbebauung zu reduzieren. Dieses Bauvorhaben wäre jedoch auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Verbindlich kann somit mit dieser Entlastung hinsichtlich der Lärmimmissionen nicht gerechnet werden.

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

Bezüglich des Faktors „Menschen“ sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Durchführung der Planung zu erwarten. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den gekennzeichneten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.2.9 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

Das gesamte Plangebiet mit angrenzenden Bereichen ist Teil des alten Dorfkerns und als archäologisches Kulturdenkmal nach SächsDSchG geschützt. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich nach Aussage des Landesamt für Archäologie in Dresden eine mittelalterliche Burganlage (Gem-Nr. 04400, Ast-Nr. 08), die unter Denkmalschutz steht.

7.2.9.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Sicherheit der Unzerstörtheit der mittelalterlichen Burganlage garantiert werden.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung birgt die Gefahr der Zerstörung und Verlust von Einzelteilen der mittelalterlichen Burganlage.

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

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss in von Bautätigkeit betroffenen Grundstücksbereichen durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde bei der Baumaßnahme sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Es gilt:

- Unterrichtung des o.g. Landesamtes vor Beginn der Erdarbeiten,
- Meldung von archäologischen Funden an o.g. Landesamt und schriftliche Übermittlung der Anstriche 1 und 2 an die ausführenden Firmen.

Der künftige Bauträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen einer Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bäuherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

7.3 **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Wie in den Vorprüfungen unter 1.3.1.1 und 1.3.1.2 und im Leipziger Bilanzierungsmodell unter 1.3.3 und im Anhang zu erkennen ist, treten durch die Baumaßnahme keine nachhaltigen, erheblichen Umweltauswirkungen auf, ebenso sind keine eventuell unvorhersehbare Auswirkungen zu erwarten, die auf Prognoseunsicherheit beruhen. Eine Überwachung ist daher nicht notwendig.

7.4 **Zusammenfassung**

Durch die Neuordnung des Plangebietes wird ein städtebaulicher Missstand aufgehoben. Die Sanierung der denkmalgeschützten Fabrikgebäude und der Abriss des auffälligen Bestands sorgt für eine Verbesserung des Ortsbildes. Die Durchgrünung des Plangebietes, welche die Integration in die Aue bewirkt, sorgen für eine Aufwertung des Landschaftsbildes und Erhaltung der Ortstypik. Die Verringerung des Versiegelungsgrades, der Erhalt von Großbäumen und des Gewässerrandstreifens der Weißen Elster und die Neupflanzung von heimischen Bäumen, Solitärsträuchern, freiwachsenden Hecken und Kletterpflanzen erhöhen den Biotopwert des Gesamtgeländes für Fauna und Flora und wirken sich positiv auf die abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima aus. Es entsteht ein familienfreundliches Wohngebiet, das gesunde Lebensverhältnisse ermöglicht und im Sinne des Naturschutzes eine Aufwertung erfährt.

8. **Ergebnisse der Beteiligungen**

8.1 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf**

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 06.11.2004 ein Bürgerforum durchgeführt, an dem ca. 20 Bürger teilnahmen. In der Diskussion wurden nachfolgend aufgezählte Punkte erläutert und vorgestellt.

1. Inwieweit werden die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt. Dazu wurde ausgeführt, dass nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz, das Plangebiet nicht hochwassergefährdet ist.

2. Wie wird das Plangebiet erschlossen und entstehen den Anliegern Kosten? Die geplante Straßenführung und die Anbindung an die Gasse „Am alten Gasthof“ wurde erläutert. Dabei wurde die neu zu bauende Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche vorgestellt und beschrieben. Kosten für die vorhandenen Anlieger entstehen aus der Erschließungsmaßnahme nicht.

3. Fragen zum Denkmalschutz. Die Untere Denkmalschutzbehörde begründete den Schutz der beiden historischen Fachwerkhäuser an der Rittergutsstraße. Diese Häuser gehören nach neuesten Erkenntnissen zu den ältesten Häusern in Wahren. Die ursprünglichen Fabrikgebäude werden ebenfalls restauriert und umgenutzt. Spätere An- und Umbauten werden entfernt.

In einer schriftlichen Stellungnahme zu der oben aufgeführten Bürgerbeteiligung wurde der Planentwurf hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung bemängelt. Hauptkritikpunkt war, dass der gesamte Erschließungsverkehr über die Gasse „Am alten Gasthof“ erfolgen sollte. Unter Berücksichtigung dieser Hinweise wurde die Erschließung und das städtebauliche Konzept so überarbeitet, dass im vorliegenden Planentwurf keine Grundstücke über die Gasse „Am alten Gasthof“ erschlossen werden. Alle Grundstücke und bestehenden Gebäude erhalten eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes, so dass die an dem Plangebiet angrenzenden Grundstücke nicht oder nur gering belastet werden.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Mit Schreiben vom 22.07.2005 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung frühzeitig beteiligt, ihnen wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 26.08.2005 gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden folgende Ergebnisse erzielt:

Der Bund f. Umwelt und Naturschutz Deutschland sowie der Bürgerverein Möckern haben keine Stellungnahme abgegeben.

Der Planung zugestimmt bzw. keine Bedenken geäußert haben Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben, Envia, MITGAS, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, IHK Leipzig, Landesamt f. Denkmalpflege, LVB, Regionale Planungsstelle, Regulierungsbehörde f. Telekommunikation u. Post, Staatsbetrieb Sächsische Immobilien- u. Baumanagement, Stadtreinigung Leipzig sowie Verbundnetz Gas.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig, Landesamt f. Archäologie, Polizeidirektion Leipzig, Sächsisches Landesamt f. Umwelt u. Geologie, Stadtwerke Leipzig, Talsperrenmeisterei Rötha, Naturschutzbund Landesverband Sachsen und der zuständige Stadtbezirksbeirat Nordwest haben in ihren Stellungnahmen Hinweise vorgetragen, die jedoch nicht zu einer Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen geführt haben, sondern die durch Einarbeitung in die Begründung des B-Planres bzw. hinsichtlich des archäologischen Belanges durch Hinweis auf dem B-Plan berücksichtigt worden sind.

Insbesondere das Regierungspräsidium Leipzig hat neben weiteren Belangen, die in die Begründung eingearbeitet worden sind, auf die Verkehrslärmemissionen hingewiesen. Das hat dazu geführt, dass die Bereiche entlang der Rittergutsstraße aus dem Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen worden sind. Dies geht auch einher damit, dass für diesen Bereich kein Planerfordernis gegeben ist, da die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation ausreichend entsprechend § 34 BauGB beurteilt werden kann.

Zentraler Kritikpunkt des Ökolöwen Umweltbund Leipzig e.V. ist die Lage des südlichen Baugebietes WA 3 und dessen Benachbarung bzw. teilweise Überlagerung mit den FFH- und SPA- Gebieten und dem LSG „Leipziger Auwald“. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete würde durch die Umsetzung der Planung nicht entstehen. Die Aufrechterhaltung bzw. Entwicklung der gewerblichen Nutzung, die der Vorprägung des Planungsgebietes entspräche, würde eine größere Beeinträchtigung darstellen. Der

Geltungsbereich des B-Plans bzw. die Grenzen des Baugebietes WA 3 wurden daher nicht verlegt.

8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom 08.05.2007 bis 07.06.2007 im Neuen Rathaus statt. Es wurden keine Stellungnahme abgegeben.

8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Zeitgleich zu dem o.g. Beteiligungsverfahren wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger berührter Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt. Dabei wurden 20 TÖB angeschrieben, das Landesamt für Denkmalpflege sowie der Staatsbetrieb Sächsische Immobilien und Baumanagement, Niederlassung Leipzig II haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Regionale Planungsstelle, das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, envia Verteilnetz GmbH, MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, die Bundesnetzagentur, der Staatsbetrieb Sächsische Immobilien und Baumanagement, Niederlassung Leipzig I, Verbundnetz Gas AG und die Stadtwerke Leipzig haben entweder der Planung zugestimmt oder keine Bedenken geäußert.

Die Industrie- und Handelskammer Leipzig, das Landesamt für Archäologie, die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, die Leipziger Verkehrsbetriebe, die Polizeidirektion Leipzig, die Stadtreinigung Leipzig und die Landestalsperrenverwaltung haben Hinweise gegeben, die zu keiner Änderung der Planungsinhalte, sondern lediglich zu Ergänzungen dieser Begründung geführt haben.

Ein TÖB hat Bedenken vorgetragen:

Das Regierungspräsidium Leipzig hat neben weiteren Belangen, die in die Begründung eingearbeitet worden sind, erneut auf die Verkehrslärmemissionen hingewiesen. Das hat dazu geführt, dass der Planung eine aktualisierte Schallimmissionsberechnung zugrunde gelegt wurde. Die Ergebnisse wurden in den B-Plan eingearbeitet. Des weiteren verwies das Regierungspräsidium auf die Entnahme folgender planungsrechtlicher Festsetzung, die nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen ist: *„5.2 Entlang der Weißen Elster ist ein 10 m breiter naturnaher Uferrandstreifen zu erhalten und zu pflegen, oberhalb der Mittelwasserlinie durch Gehölze der Hartholzaue und unterhalb durch Gehölze der Weichholzaue zu ergänzen.“*

Da im Innenbereich gemäß § 50 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante und Hinweise zur Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens in der Begründung zum B-Plan enthalten sind, ist eine planungsrechtliche Festsetzung darüber hinaus nicht erforderlich.

Auswirkungen in Bezug auf die Bewertungen der SPA- und FFH-Vorprüfung sind nicht gegeben.

In der Stellungnahme der KWL GmbH wurde darauf hingewiesen, dass das Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet von der vorhandenen Mischwasserleitung DN 300 in der Rittergutsstraße nicht aufgenommen werden kann, sondern das Regenwasser direkt in das Gewässer einzuleiten ist. Dies wurde in die Begründung eingearbeitet.

8.5 erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Vom 05.02.2008 bis 04.03.2008 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies war auf Grund von Änderungen des städtebaulichen Entwurfes erforderlich, die insbesondere Niederschlag finden in den

Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den Baugrenzen bzw. Baulinien, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, den Nebenanlagen (Stellplätze) und den Bauvorschriften über örtliche Gestaltung. Die Grundzüge der Planung sind hiervon jedoch nicht berührt. Hierbei wurden von Bürgern bzw. Dritten keinerlei Stellungnahmen abgegeben.

8.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf

Zeitgleich zu dem unter Kap. 8.5 genannten Beteiligungsverfahren wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger berührter Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt. Von sieben angeschriebenen TÖB's haben bis auf das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, welche sich bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB geäußert haben, alle geantwortet. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, das Landesamt für Archäologie, die Polizeidirektion Leipzig, die Städtwerke Leipzig und die Stadtreinigung haben geäußert, dass sie entweder nicht betroffen sind, keine Bedenken haben, auf ihre vorherigen Stellungnahmen verwiesen und bzw. oder Hinweise vorgetragen, die zu keiner Änderung der Planung führten, da Grundzüge nicht berührt waren. Diese Hinweise wurden in diese Begründung eingearbeitet.

Das Regierungspräsidium Leipzig hat Hinweise abgegeben, die jedoch zu keinen Änderungen der Planung führen. Es handelte sich insbesondere um erneute Nachforderungen zum Thema Schallimmissionen, welche jedoch nicht erforderlich sind, da die recherchierte Datengrundlage bereits für die vorgenommenen Festsetzungen ausreichend ist. Zudem wurden weitere Prüfungen zum Thema Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser angeregt. Diese wurden durchgeführt, die Begründung daraufhin ergänzt.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Bauliche Gliederung des Gebietes und Nutzungskonzept

Die städtebauliche Gliederung des Gebietes erfolgt durch die Erhaltung des denkmalgeschützten Bestandes, zwei Industriebauten der Jahrhundertwende und einer neuen baulichen Struktur, die in ihrer Maßstäblichkeit und städtebaulichen Figur zwischen dem historischen Ortsbild von Wahren und den Industriebauten vermittelt.

Hierzu werden die auf dem Gebiet vorhandenen Garagen und Nebengebäude abgerissen, die frei werdenden Flächen in die Baugebiete WA1 – WA5 untergliedert. Innerhalb dieser Baufelder wird die Errichtung von 4 Doppelhäusern und einem dreigeschossigen Wohngebäude möglich.

Die Stellung und Ausrichtung der Baufelder bzw. der Gebäude orientiert sich an den durch den denkmalgeschützten Bestand vorgegebenen Fluchten.

Als eine zusammenhängende Struktur behaupten sie sich gegen die größeren Industriegebäude, und ergänzen das bauliche Umfeld des Ortsteils Wahren.

Das zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans und der Rittergutsstraße liegende Gebiet ist nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, da es ausreichend erschlossen und gem. § 34 BauGB bebaubar ist - soweit die darin geschilderten Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt werden - und daher kein Planerfordernis vorliegt.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sich die Planungsziele durch einen Eigentümerwechsel geändert haben. Das oben geschilderte städtebauliche Konzept soll nun umgesetzt werden und stellt somit die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen dar. Insgesamt kann festgestellt werden, dass diese Art der Bebauung sich dem Charakter des Ortes wesentlich mehr anpasst und städtebaulich somit eine Aufwertung gegenüber dem bisherigen Entwurf darstellt.

Durch die Planungsänderungen war eine erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich, jedoch sind durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt gewesen (siehe auch Kap. 8.5).

9.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des geplanten, kleinen Wohngebiets erfolgt über eine neu zu bauende Straße, Planstraße A, an deren Ende ist ein Wendebereich geplant, der die Forderungen der Leipziger Feuerwehr und der Stadtreinigung Leipzig erfüllt. Dieser Wendebereich ist ständig freizuhalten und entsprechend zu kennzeichnen (DIN 14090). Die Verkehrsanlage wird eine öffentliche Straße werden. Die interne Erschließung der Grundstücke innerhalb des WA 4 erfolgt als private Erschließung durch eine Anliegerstraße in einer Breite von 4 Metern. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind mit Geh-, und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zur Erschließung dieser Grundstücke für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig stimmt – vorerst mündlich – dem Erschließungskonzept zu. Es besteht jedoch noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der zwischenzeitlich geänderten Ausführung. Hierzu ist der Abteilung „Straßenentwurf“ des Tiefbauamtes eine Entwurfsplanung vorzulegen und mit dieser abzustimmen und in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die bei der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h auf der Rittergutsstraße erforderliche Anfahrtsichtweite von 70 m der geplanten Anbindung der Planstraße A ist durch die gewachsene städtebauliche Struktur und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht möglich. Die bisherige Teilerschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Anbindung die lediglich eine Anfahrtsichtweite von ca. 20 m aufweist. Diese wird um ca. 25 m verlegt. Somit ist eine Anfahrtsichtweite von ca. 45 m gewährleistet. Trotz der nicht optimalen Rahmenbedingungen wird auch unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Verbesserung der Situation die Anbindung der neuen Planstraße an die Rittergutsstraße als vertretbar eingeschätzt. Im Vorfeld wurde auch geprüft, ob die Festsetzung von sogenannten Sichtdreiecken möglich wäre, was jedoch auf Grund der Reduzierung des Geltungsbereiches um die Grundstücksanteile angrenzend an die Rittergutsstraße nicht möglich ist. Daher wird im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungen in diesem Bereich darauf zu achten sein, dass die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt werden. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Aufstellung von Spiegeln zur Verbesserung der Sichtverhältnisse möglich und sinnvoll ist. Bei dieser Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass nach erfolgter Herstellung des Mittleren Ringes im Bereich der Auenseestraße die Verkehrsbelegung auf der Rittergutsstraße deutlich abnehmen wird und somit die derzeitige Konfliktsituation weiter entschärft werden wird.

Nach Auskünften der Stadtwerke Leipzig ist die Versorgung des Plangebietes für die Medien Strom und Gas über die Rittergutsstraße gesichert. Fernwärme liegt nicht an, die vorhandenen Energieträger sind auch unter Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte ausreichend.

Nach Aussage der Kommunalen Wasserwerke (KWL) ist für die trinkwasserseitige äußere Erschließung die Auswechslung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 in der Rittergutsstraße und am Hirtenhaus von der Friedrich-Bosse-Straße bis zur Clausbruchstraße erforderlich. Insbesondere das interne Erschließungskonzept ist mit der KWL abzustimmen. In der Rittergutsstraße befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 300. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann aufgenommen werden. Das Regenwasser wird, soweit es nicht entsprechend der textlichen Festsetzung auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht wird, in die Weiße Elster eingeleitet. Dies betrifft zur Gänze auch das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser. Diese Einleitung des Niederschlagswassers stellt eine Gewässerbenutzung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Für das Wohngebiet wurde bereits am 12.12.2006 ein Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Weiße Elster an die untere Wasserbehörde gestellt. Dieser Antrag wurde mit Datum vom 22.03.2007 gemäß § 91 Abs. 1 SächsWG (Genehmigung für eine Einleitstelle in die Weiße Elster) und gemäß §§7, 7a WHG (Einleiterlaubnis von Niederschlagswasser in die Weiße Elster) unter Einbeziehung der Landestalsperrenverwaltung sowie der unteren Naturschutzbehörde durch die Untere Wasserbehörde beschieden.

Sollte eine Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser erfolgen, so ist darauf hinzuweisen, dass Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Weiterhin wird auf die Technischen Regelwerke "Trinkwasserversorgung" und "Abwasserableitung" verwiesen. Für eine Regenwassernutzungsanlage ist weiterhin die Teilbefreiung vom Benutzungszwang der öffentlichen Wasserversorgungsanlage im Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig zu beantragen (§ 7 Wasserversorgungssatzung).

Die Siedlungsabfälle werden entsprechend der Satzung der Stadt Leipzig gesammelt und zentral durch die Stadtreinigung Leipzig entsorgt.

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundschutz) muss mindestens 48 m³/h über einen Löschzeitraum von zwei Stunden betragen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 322 zu verwenden (DGWW W 405). Bei Verwendung eines Unterflurhydranten ist eine entsprechende Kennzeichnung nach DIN 4066 zu verwenden. In der Planstraße ist mindestens ein Hydrant zu installieren.

9.3 Grünkonzept

Innerhalb des Planungsgebietes soll entsprechend der im Landschaftsplan formulierten Ziele der für Wahren typische hohe Durchgrünungsgrad entwickelt werden.

Durch die lockere Bebauung und die verhältnismäßig großen Grundstücke ist eine starke Durchgrünung des Planungsgebietes gewährleistet. Hierzu muss das Gelände zunächst durch Abriss und Entnahme der Flächenbefestigungen entsiegelt werden. Dies und die Erhaltung ortsbildprägender Großgehölze integriert das Wohngebiet in die bestehende Siedlungsstruktur von Wahren.

Die Grundstücke werden von der Rittergutsstraße zur Weiße Elster größer, so dass der Grad der Durchgrünung zum Fluss hin zunimmt. Entlang der Weißen Elster wird der teilweise im Geltungsbereich liegende Böschungsbereich als naturnaher Gewässerrandstreifen erhalten, durch standortgerechte Gehölze ergänzt, um die naturnahe Entwicklung der bestehenden Uferböschung und die ökologische Funktion des Lebensraumkorridors der Weißen Elster zu fördern und zu entwickeln.

Es entsteht auf einer ehemaligen Gewerbebrache ein Wohngebiet, das durch den hohen Durchgrünungsgrad und den planungsrechtlichen Ausschluss weiterer gewerblicher Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete hat.

Zur Kompensierung der Eingriffe in den Gehölzbestand, zur Reduzierung der Aufheizung, zum Ausgleich der thermischen Belastungen im Stadtraum, zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt werden fensterlose Wandflächen der Gebäude und das Rankgerüst über den Gemeinschaftsstellflächen mit Kletterpflanzen gemäß einer Pflanzliste bepflanzt. Weiterhin werden aus gleichen Gründen die zukünftigen Bewohner aufgefordert, standortgerechte Laubgehölze und Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen und Einfriedungen ausschließlich als geschnittene oder freiwachsende Hecken anzulegen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3, 3a, 4 und 5 der Gemarkung Wahren. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst 8.848 m² und wird wie folgt begrenzt:

- südlich: durch das nördliche Ufer des Flusses „Weißen Elster“,
- östlich: durch die östliche Grundstücksgrenze der Straße "Am Alten Gasthof" und die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 6, der Gemarkung Wahren,
- nördlich: durch die südliche Begrenzung der Rittergutsstraße, an welche, der Geltungsbereich lediglich durch die festgesetzte Planstraße A angrenzt. Westlich der Planstraße A durch eine Parallele im Abstand von 22 m zur Rittergutsstraße, östlich der Planstraße A durch die sich 12 m fortsetzende Parallele zur Rittergutsstraße, und eine 13m lange Orthogonale zu der Straße am Alten Gasthof die 21m unterhalb der Rittergutsstraße beginnt, sowie die Verbindung der beiden entstehenden Punkte und
- westlich: durch die jeweils westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2e, 2d, 2/2 und 2b der Gemarkung Wahren.

Die Abgrenzung ist auch der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 246 zu entnehmen. Die Grundstücke innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs sind im Besitz eines Eigentümers.

Das Regierungspräsidium Leipzig hat auf die, von der Rittergutstraße ausgehende Verkehrslärmemissionen hingewiesen. Die hiervon betroffenen Bereiche entlang der Rittergutsstraße sind nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Dies begründet sich dadurch, dass für diesen Bereich kein Planerfordernis gegeben ist, da die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation ausreichend entsprechend § 34 BauGB beurteilt werden kann.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist wie folgt gegliedert:

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Baugebiete WA1-WA5 festgesetzt. Zwischen diesen Baugebieten, etwa mittig gelegen, verläuft die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Begründung:

Die Unterteilung der Baufelder verfolgt den Zweck, das Maß der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu steuern. Um dieses Ziel zu erreichen wird die Überbaubarkeit der einzelnen geplanten Grundstücke durch die Festsetzung der Baufelder und einer bedarfsgerechten Festsetzung des GRZ gelenkt. Dabei wird den zu sanierenden Gewerbebauten mit geplanter Wohnnutzung jeweils ein eigenes Baugebiet zugeordnet. Die verbleibenden Flächen, die zukünftig bebaut werden sollen, werden in drei weitere Baugebiete gegliedert, da diese teilweise spezifische Festsetzungen.

12. Baugebiete

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

Planzeichnung:

Im Plan werden die Baugebiete als „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Vorprägung; der vorhandenen Nutzungsstruktur und der Lage des Planungsgebietes. Die Siedlung soll vorwiegend dem Wohnen dienen, eine gewerbliche Nutzung nur der Versorgung des Wohngebietes dienende Einrichtungen vorbehalten werden, deshalb erfolgt die Festsetzung als WA.

Textfestsetzungen:

1.1 In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.2 In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für die Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Neben einer Wohnnutzung sind nur solche Nutzungen zulässig, die mit der geplanten Wohnanlage verträglich sind. Im Unterschied zu einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ist hier jedoch, auch bedingt durch die gewerbliche Vornutzung und die Lage in der alten Ortsmitte, die Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben, die nicht nur der Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen sowie von Schank- und Speisewirtschaften möglich. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die im § 4 Abs. (3) BauNVO genannten Nutzungen stehen der beabsichtigten Entwicklung und der Strukturierung des Planungsgebietes jedoch durch ein zu großes Erschließungserfordernis, Zunahme der verkehrlichen Belastung und Störung der Wohnruhe entgegen und sind deshalb nicht zulässig. Der diesbezügliche Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen wird im Umfeld des Plangebietes ausreichend abgedeckt.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO, § 17 Abs. 2 BauNVO]

Planzeichnung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Baugebiete WA 1, WA 3-4 mit 0,3, für das Baugebiet WA 2 mit 0,4 und für das Baugebiet WA 5 mit 0,5 festgesetzt.

Für die Baugebiete WA 1-2 und WA 4 wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes WA 3 sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung von 4 Vollgeschossen im Baufeld WA 4 folgt dem denkmalgeschützten Bestand.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung der GRZ und die Anzahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes zu einer stark durchgrünter Wohnsiedlung, die sich in das Wahrener Ortsbild einfügt, ermöglicht.

Die GRZ von 0,4 für das WA 2 resultiert aus der Analoge von Gemeinschaftsstellplätzen im nördlichen Bereich des Baugebietes. Hierdurch reduziert sich der Grad der Versiegelung für die übrigen Baugebiete.

Durch den Erhalt und Umnutzung des städtebaulich wichtigen und denkmalgeschützten Fabrikgebäudes an der Weißen Elster im süd-östlichen Teil des Planungsgebietes kommt es im Baufeld WA 5 zu einer Überschreitung der Obergrenze GRZ gem. § 17 BauNVO. Dies begründet sich zum einen durch die Form des Gebäudes selbst, sowie durch die erforderliche Anlage eines Wendehammers, der das WA 5 und somit die anrechenbare Grundfläche verkleinert. Der Wendehammer dient der Erschließung des gesamten Planungsgebietes. Hierdurch entsteht innerhalb der Baufelder 1-4 eine geringere Versiegelung, wodurch die höhere GRZ des Baufeldes 5 ausgeglichen wird. Im Falle eines Abrisses des Gebäudes behält sich die Stadt Leipzig vor, die Instrumente zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung anzuwenden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht hierdurch nicht. Innerhalb des Baufeldes WA3 sind drei Vollgeschosse festgesetzt, da so bei heutigen Geschosshöhen die Traufhöhe des nördlich liegenden denkmalgeschützten Gebäudes aufgenommen werden kann.

Textfestsetzungen

Für die Traufhöhen, definiert durch die Oberkante der Attika ist die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder des in der Planzeichnung festgesetzten Weges, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen wird eine Bezugshöhe definiert, die der Topographie des Geländes und der Stellung der denkmalgeschützten Bauten folgt.

Textfestsetzungen

2.1 Die in den Baugebieten WA 2 und WA 4 festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante der Attika des zulässigen Vollgeschosses.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen wird die Traufhöhe des zulässigen Vollgeschosses bestimmt, nicht die des gemäß Festsetzung 2.3 zulässigen Staffelgeschosses.

Textfestsetzungen

2.2 In den Baugebieten WA 2 und WA 4 ist zusätzlich zu den zwei festgesetzten Vollgeschossen ein Staffelgeschoss als weiteres Vollgeschoss zulässig. Die Staffelgeschosse dürfen 60% der Grundfläche der Gebäude nicht überschreiten. Dabei ist auf allen Seiten ein Mindestabstand der Fassaden des Staffelgeschosses von den Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse von 1.0 m einzuhalten.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen werden die Zulässigkeit, das Maß und die Lage eines Staffelgeschosses bestimmt. Ein Staffelgeschoss ist innerhalb der Baugebiete WA 2 und WA 4 zulässig, da so die entstehenden baulichen Kubaturen zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der historischen Bebauung entlang der Rittergutstraße und dem viergeschossigen Industriegebäude vermitteln. Der Mindestabstand des Staffelgeschosses von einem Meter zur Baulinie trägt zu einer Gliederung der Baukörper und einer klaren Differenzierung des Staffelgeschosses von den beiden Vollgeschossen bei.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO]

Planzeichnung

Die Ausdehnung der Baufelder WA 1-5 wird zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Die Festsetzung von Baulinien erfolgt zum einen, um die für die städtebauliche Figur der Siedlung notwendigen Gebäudekanten im Falle einer Neubebauung zu sichern, zum anderen bleibt die Baulinie um min. 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A bzw. der Straße am Alten Gasthof zurück, um eine nicht überbaubare Vorgartenzone von 3 m auszuweisen. Die Baulinie des Baufensters innerhalb des Baugebietes WA 1 definiert trotz des geschwungenen Straßenverlaufs eine klare städtebauliche Kante, die auch im Falle des Abrisses des denkmalgeschützten Gebäudes, die festgesetzten baulichen Kanten des Baugebiets WA 3 fortsetzt. Desweiteren wird hierdurch der Traufbereich der Eiche (19) freigehalten. Die Baulinien und Baugrenzen dienen auch der Festsetzung der maximalen baulichen Tiefe der Gebäude.

4. Flächen für Stellplätze
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Planzeichnung

Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 und an der Planstraße A zwischen dem WA 2 und WA 5 sind Gemeinschaftsstellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung der Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 erfolgt, da sie durch ihre festgesetzte Lage zu einer Reduzierung des Erschließungsaufwandes und damit zu einer geringeren Flächenversiegelung beitragen.

Auf eine zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze in den übrigen Baugebieten wurde verzichtet, da sie die Stellplatzanordnung auf den Grundstücken zu sehr einengt.

Textfestsetzungen

- 3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in dem Baugebiet WA 2 und WA 4 ausschließlich zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. der Erschließung dienenden Wegefläche und der parallel zur Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenze zulässig.

Begründung:

Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur in den beschriebenen Flächen errichtet werden, um die Zufahrten zu minimieren und damit einer zu starken Versiegelung der Grundstücke entgegenzuwirken.

Textfestsetzung

- 3.2 Stellplätze sind in den Baugebieten WA 1 und WA 5 ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder innerhalb der Gebäude zulässig.

Begründung:

Die Anlage von weiteren Stellplätzen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze wird damit vermieden und die notwendigen Stellplätze auf den festgesetzten Flächen zusammengefasst. Dadurch minimiert sich die für die Anlage der Stellplätze und deren Erschließung erforderliche Grundstücksfläche.

Textfestsetzung

- 3.3 Innerhalb des Baugebietes WA 3 ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nicht zulässig.

Begründung:

Für dieses Baugebiet Gemeinschaftsstellplätze auf den festgesetzten Flächen vorgesehen. Die Anlage von weiteren Stellplätzen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze wird damit vermieden und die notwendigen Stellplätze auf den festgesetzten Flächen zusammengefasst. Dadurch minimiert sich die für die Anlage der Stellplätze und deren Erschließung erforderliche Grundstücksfläche.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Planzeichnung

Im Bereich der Uferböschung der Weißen Elster werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Begründung:

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Leipziger Auwald" werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung dient dem Erhalt und der naturnahen Entwicklung der bestehenden Uferböschung an der Weißen Elster. Ebenso wird die ökologische Funktion des Lebensraumkorridors der Weißen Elster gefördert.

Der gemäß § 50 Abs. 2 SächsWG geforderte Gewässerrandstreifen wird freigehalten.

Textfestsetzung

- 4.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickert werden kann.

Begründung:

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, das Niederschlagswasser durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen und somit die Grundwasserneubildungsrate zu erhöhen.

Textfestsetzung

- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. In den sich landseitig an die Böschungsoberkante anschließenden Flächen ist die vorhandene Vegetation durch Gehölze der Hartholzauwe entspr. Pflanzliste 1 zu ergänzen. Versiegelungen und Einfriedungen sowie die Anlage von Zier- und Nutzgärten und die Pflanzung von Ziergehölzen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die textliche Festsetzung dient dem Erhalt und der naturnahen Entwicklung der bestehenden Uferböschung an der Weißen Elster. Des Weiteren dient sie der Kompensierung der Eingriffe in den Gehölzbestand und trägt zur Reduzierung der Aufheizung und zum Ausgleich der thermischen Belastungen im Stadtraum und zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Ebenso wird die ökologische Funktion des Lebensraumkorridors der Weißen Elster gefördert. Der gemäß § 50 Abs. 2 SächsWG geforderte Gewässerrandstreifen wird freigehalten.

Textfestsetzung

4.3 Fensterlose Wandflächen von Gebäude die größer als 20 qm sind, sind mit Klettergehölzen entsprechend Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Begründung:

Die festgesetzte Anpflanzung von Klettergehölzen dient der Kompensierung der Eingriffe in den Gehölzbestand und trägt zur Reduzierung der Aufheizung und zum Ausgleich der thermischen Belastungen im Stadtraum und zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Textfestsetzung

4.4 In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Laubbäume sind anrechenbar.

Begründung:

Die textlichen Festsetzungen bestimmen die Qualität und Dichte der Pflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, um im Planungsgebiet erforderliche Eingriffe in den Gehölzbestand zu kompensieren und die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Die Verwendung standortgerechter Laubgehölze wird festgesetzt, da diese ökologisch wertvoller und pflegeextensiver sind als fremdländische bzw. nicht standortgerechte Arten.

Textfestsetzung

4.5 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülungen etc.) verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Begründung:

Durch diese textliche Festsetzung wird das Ziel verfolgt, das Niederschlagswasser durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen und die Grundwasserneubildungsrate zu erhöhen.

Textfestsetzung

4.6 Abweichend von 4.5 kann ausnahmsweise von der Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung

- auf Grund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstückes nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist oder
- auf Grund entgegenstehender anderer Rechtsvorschriften nicht zugelassen werden kann.

Begründung:

Durch diese textliche Festsetzung wird das Ziel verfolgt, einen unverhältnismäßigen Aufwand und Konflikte durch entgegenstehende Rechtsvorschriften durch die in 4.5 festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers zu vermeiden.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB]

Textfestsetzung

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Weg/a) sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger des Gebietes und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Begründung:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes für Anlieger und Versorgungsträger und der Sicherung der Versorgung der an dem Weg/a angrenzenden Baufelder mit Medien.

Textfestsetzung

- 5.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen –Weg b- sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger sowie mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Begründung:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes für Anlieger und Versorgungsträger und der Sicherung der Versorgung der an dem Weg/b angrenzenden Baufelder mit Medien.

Die textliche Festsetzung dient zudem der dauerhaften Sicherung der Gehrechte für die Allgemeinheit, um den Flussraum der Weißen Elster erlebbar zu machen.

7. Gemeinschaftsstellplätze
[§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

Textfestsetzung

- 6.1 Die Fläche für Gemeinschaftsstellflächen, die mit GST / a bezeichnet ist, ist mit einer mindestens 1,8 m hohen Mauer entlang der Straße „Am Alten Gasthof“ einzufrieden. Die entstehende Stellplatzanlage ist komplett zu überdachen.

Begründung:

Durch diese Festsetzung werden die Schallemissionen, die von den Stellplätzen ausgehen, reduziert, um angrenzende Wohngebäude zu entlasten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 9 Abs. 1 nr. 23 a u. Nr. 24]

Textfestsetzung

Für die Seiten von Baufenstern, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags überschritten sind, ist passiver Schallschutz vorzusehen, der den erhöhten Schallimmissionen Rechnung trägt. Für die Teile von Baufensterseiten, an denen der nächtliche Immissionswert von 50 dB(A) überschritten ist, werden für die zu diesen Bereichen ausgerichteten Schlafräume Fenster unabhängige Lüftungen festgesetzt.

Begründung:

Die von der Rittergutsstraße ausgehende Lärmemission erfordert Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Im Bereich der Baugebiete WA 1 und 2 werden die Orientierungswerten gem. DIN 18005 am Tage und in der Nacht überschritten. Hiervon ist das denkmalgeschützte Gebäude im WA 1, sowie die nordwestlichen Seiten des Baufensters WA 2 betroffen.

Durch die rechtliche mögliche und auch beabsichtigte mittelfristige Neubebauung entlang der Rittergutstraße und deren Abschirmende Wirkung, sowie den mittel- bis langfristigen Ausbau des Mittleren Rings, der zu einer deutlichen Entlastung der Rittergutsstraße beiträgt, wird sich die Schallimmission jedoch reduzieren.

Da durch das Vorhaben selbst nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, sind auch keine Schutzmaßnahmen gegenüber der umgebenden Bebauung nötig.

Textfestsetzung

7.2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:

Staub: ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Begründung:

Aufgrund der aktuellen Situation der Luftbelastung in der Stadt Leipzig und zur Vermeidung weiterer Belastungen wird diese Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe festgesetzt. In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung - feste Brennstoffe" in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 23a BauGB werden damit in Gebieten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt zugelassen. Damit kann durch diese Maßnahme - als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a]

Planzeichnung

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans wird der Erhalt von Laubgehölzen festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung dient dem Erhalt von großkronigen Einzelbäumen die für das Wahrere Ortsbild städtebaulich prägenden und ökologisch wertvoll sind. Im Zuge der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Diese werden auch in dem noch abzuschließendem Erschließungsvertrag mit zu fixieren sein.

Textfestsetzung

8.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist jeweils ein Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) entsprechend Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzungen bestimmen die Qualität und Dichte der Pflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, um im Planungsgebiet erforderliche Eingriffe in den Gehölzbestand zu kompensieren und die Durchgrünung des Gebietes zu fördern. Die Verwendung standortgerechter Laubgehölze wird festgesetzt, da diese ökologisch wertvoller und pflegeextensiver sind als fremdländische bzw. nicht standortgerechte Arten. Die Pflanzungen sind durch den Vorhabenträger vorzunehmen und in den Erschließungsvertrag aufzunehmen.

10. private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Planzeichnung

Innerhalb des Plangebietes wird eine private Grünfläche innerhalb der Wendeanlage der Planstraße festgesetzt.

Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung der Grünfläche dient der Reduzierung der Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Die dauerhafte verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist hierdurch nicht beeinträchtigt.

11. Örtliche Bauvorschriften
[§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO]

Textfestsetzung

1.1 Als Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 5° zulässig.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes finden sich innerhalb des denkmalgeschützten Industriegebäude Flachdächer. Um auf dem Gebiet bestehende bauliche Elemente aufzunehmen, sind daher ausschließlich Flachdächer zulässig.

Textfestsetzung

1.2 Dächer von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer bis max. 5° auszubilden.

Begründung:

Die Textfestsetzung trägt dazu bei, dass Nebenanlagen und Garagen innerhalb des Plangebietes optisch nicht so stark in den Vordergrund treten.

Textfestsetzung

2.1 Einfriedungen sind ausschließlich als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken oder als Zäune mit einer Hinterpflanzung durch geschnittene oder freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung fördert das angestrebte Bild eines stark durchgrüntes Wohngebietes und trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes von Wahren bei. Innerhalb des Planungsgebietes wird die Strukturvielfalt und damit die ökologische Vielfalt erhöht.

Die Höhe der zugelassenen Zäune wird mit 1,6 m festgesetzt, um die Herausbildung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Wohngebietes zu fördern gleichzeitig eine ausreichende Schutzfunktion zu gewährleisten. Um einen attraktiven Straßenraum zu erzeugen ist die Unterschreitung des nach der Landesbauordnung genehmigungsfreien möglichen Maßes von 1,8 m hier vertretbar.

13. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Planzeichnung

Innerhalb des Plangebietes wird die Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung der 6m breiten Planstraße A dient der dauerhaften verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes sowie der Sicherung der Versorgung durch Medien. Dies ist auf Grund der Anzahl der Anlieger nicht mehr über eine Privatstraße möglich, so dass zwingend eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen ist.

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum wird zwischen dem Antragsteller und der Stadt Leipzig ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, entsprechend

dem der Antragsteller die Kosten der Erschließungsmaßnahme trägt. Auswirkungen auf die überörtlichen Verkehrsplanungen sind auf Grund der geringen Größe des Baugebietes nicht zu erwarten.

14. Nachrichtliche Übernahmen

Die für die Planung relevanten Nachrichtlichen Übernahmen sind der Planzeichnung des B-Plans 246 zu entnehmen.

Sie umfassen:

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- gemäß § 26 SächsNatSchG geschütztes Biotop (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald"
- Europäisches Vogelschutzgebiet (spezial protected area [SPA]) "Leipziger Auwald"
- Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster.
gem. § 100 SächsWG (§ 9 Abs. 6a BauGB)

15. Planvollzug

15.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gem. BauGB, wie z.B. eine Umlegung, sind nicht notwendig, da das Grundstück insgesamt durch einen Investor erworben wird.

Die Grundstücksflächen werden frei veräußert.

15.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die äußere verkehrliche Infrastruktur ist über die angrenzenden Straßen Rittergutsstraße und Am alten Gasthof gesichert (s. 5.2), während die innere Erschließung des Gebietes noch herzustellen ist. Hierzu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, in dem sich der Investor u.a. zur Planung und Herstellung der straßenseitigen Erschließungsanlagen (öffentliche Straße, Wege, Plätze, Privatwege) auf seine Kosten verpflichtet.

Die technische Ver- und Entsorgung der Grundstücke wird durch die Netze und Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert. Für die trinkwasserseitige äußere Erschließung ist die Auswechslung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 in der Rittergutsstraße und am Hirtenhaus von der Friedrich-Bosse-Straße bis zur Clausbruchstraße erforderlich.

Die Abfallentsorgung der Baugebiete ist gesichert, da sie unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und diese durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung befahrbar sind.

15.3 Kosten für die Stadt Leipzig

Für die Stadt Leipzig entstehen aus der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten, diese werden durch den Investor des zukünftigen Baugebietes getragen. Der notwendige städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger wird noch abgeschlossen.

Die Stadt Leipzig trägt die Kosten in üblicher Höhe für die erforderliche Pflege und Wartung der öffentlichen Straße (Planstraße A).

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Flächenbilanz des Plangebietes: Gesamtgrundstücksgröße ca. 8882 qm

Geplante Nutzung:

Nr.		m2	%
WA 1		1303	14,7 %
Davon überbaubar	m2 / %	236	18,1%
WA 2		1728	19,5 %
Davon überbaubar	m2 / %	384	22,2 %
WA 3		1500	16,9 %
Davon überbaubar	m2 / %	493	32,9 %
WA 4		1491	16,8 %
Davon überbaubar	m2 / %	429	28,7 %
WA 5		1617	18,2 %
Davon überbaubar	m2 / %	848	52,4 %
Straßenverkehrsfläche		985	11,9 %
Privatweg		199	2,2 %
Private Grünfläche		59	,7 %
Gesamtfläche		8882	100 %

Aus der geplanten Entwicklung können bis zu 35 WE auf dem Flächen des Plangebietes entstehen. Legt man 2,5 Ew / WE zugrunde, würde aus dem Plangebiet ein möglicher Bevölkerungszuwachs von $35WE * 2,5 Ew/E = 87,5 Ew$ für den Stadtteil Wahren resultieren. Auf Grund der geringen Größe des nach Fertigstellung aller Bauvorhaben resultierenden maximalen Bevölkerungszuwachses und der tatsächlich derzeit stagnierenden oder leicht abnehmenden Bevölkerungszahl kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen aus diesem Bebauungsplan auf die kommunale Einrichtungen wie KITA, Grundschule und weiterführende Schulen vernachlässigbar sind.

Die Verkehrsbelastung entlang der Rittergutsstraße ist hoch. Der zusätzliche Individualverkehr aus dem Plangebiet kann aber durch das überörtliche Verkehrsnetz noch aufgenommen werden.

Leipzig, den 08.05.08


Kanz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang	1	Hinweise
	2	Pflanzempfehlungen
	3	naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
	4	Baumkataster
	5	Gestaltungsplan
	6	Darstellung Überschwemmungsgebiet
	7	Zusammenfassende Erklärung

Anhang 1: Hinweise

Denkmalschutz

Für jegliche Arbeiten an denkmalgeschützten Gebäuden ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die schriftlich in der Abteilung Denkmalpflege zu beantragen ist. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens tritt der Bauantrag anstelle dieses Antrages. Auch bei allen übrigen Maßnahmen ist der Umgebungsschutz für die benachbarten Denkmale zu beachten; auch hier bedarf es der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder mindestens der Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege.

Archäologische Funde

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss, in von Bautätigkeit betroffenen Grundstücksbereichen durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde bei der Baumaßnahme sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Es gilt:

- Unterrichtung des o.g. Landesamtes vor Beginn der Erdarbeiten,
- Meldung von archäologischen Funden an o.g. Landesamt und
- schriftliche Übermittlung der Anstriche 1 und 2 an die ausführenden Firmen

Naturschutz

Innerhalb des freizuhaltenen Gewässerrandstreifens entlang der Weißen Elster bestehen Nutzungseinschränkungen gemäß § 50 Abs. 3 SächsWG.

Grundwassermessstellen

Im Bereich des Flurstücks Nr. 5 wurden überwachungsbedürftige Grundwasserverunreinigungen festgestellt. Im Flurstücksbereich wurden zu Kontrollzwecken Grundwassermessstellen erreicht, welche bei baulichen Maßnahmen ausreichend zu kennzeichnen und vor Zerstörung zu sichern sind.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zu *einem geringen Teil* im Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (HQ 100). Auf die Regelungen des § 99 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz bzw. § 31 a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird *auch für Ereignisse > HQ 100* ausdrücklich hingewiesen.

Anhang 2:
Pflanzempfehlungen

Pflanzliste 1

- Laubbäume: Acer campestre
Feldahorn
- Quercus robur
Stieleiche
- Fraxinus excelsior
Gemeine Esche
- Sträucher: Cornus sanguinea
Roter Hartriegel
- Euonymus europaea
Pfaffenhütchen
- Viburnum opulus
Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2

- Klettergehölze: Clematis vitalba
Gewöhnliche Waldrebe
- Hedera helix
Efeu
- Lonicera henryi
Immergrünes Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia Engelmannii
Wilder Wein

Pflanzliste 3

- Laubbäume: Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn
- Carpinus betulus
Hainbuche
- Fraxinus excelsior
Gemeine Esche
- Malus domestica
Apfel
- Prunus avium
Süßkirsche
- Pyrus commmunis
Birne
- Quercus robur
Stiel-Eiche

VORHABEN

Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 246, Wohnen am Auensee

Bilanz vom:

30.10.07

Bestand	Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche In m2	Punkte	Boden Wertzahl	Punkte	Klima Wertzahl	Punkte	Wasser Wertzahl	Punkte	Flora/Fauna Wertzahl	Punkte	Landschaftsbild Wertzahl	Punkte	Gesamtwert	
														gew. Wertzahl	gew. WZ/m
1	Vegetationsschicht	5359,36	0	0	0	27,793	0	0	0	22,234	0	55,585	0	22,234,00	4,00
2	Schotterflächen mit Krautiger Vegetationsschicht	1679,00	15	25,185	30	50,370	35	58,765	9	15,111	10	16,790	10	24,765,25	14,75
3	Uferböschung mit Gehölzen	142,50	45	6,413	90	12,825	80	11,400	64	9,120	20	2,850	20	8,371,88	58,75
4	Hausgärten mit Gehölzbestand	855,00	45	38,475	55	47,025	80	68,400	32	27,360	20	17,100	20	33,558,75	39,25
5	Gehölzstandorte devastierte Böden	647,00	40	25,880	55	35,585	80	51,760	30	19,410	10	6,470	10	23,292,00	36,00
1a	Einzelgehölze, *	660,00	0	0	0	0	0	0	0	26,400	0	0	0	13,200,00	20,00
2a	Baumgruppen *	654,00	0	0	0	0	0	0	0	27,468	0	0	0	13,734,00	21,00
Summe 1-5		8.882,00		70072,50		173597,50		190325,00		147103,00		98795,00		139.155,88	15,67
Wertzahl Schutzgut			15%	10.510,88		17.359,75	10%	19.032,50	50%	73.551,50	15%	14819,25		135.273,88	
gewichtete Wertzahl Schutzgut															

Planung	Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche In m2	Punkte	Boden Wertzahl	Punkte2	Klima Wertzahl 2	Punkte3	Wasser Wertzahl	Punkte4	Flora/Fauna Wertzahl 3	Punkte5	Landschaftsbild Wertzahl 4	Punkte	Gesamtwert	
														gew. Wertzahl	gew. WZ/m
1	Bebauung/Mauern	3385,00	0	0	0	0	0	0	0	14,340	20	71,700	20	17,325,00	5,00
2	Streifen	985,00	0	0	0	0	0	0	0	3,940	20	19,700	20	4,925,00	5,00
3	Gehweg/Terrassen/Gemeinschafts-spielplätze (Versteckungsstählg)	517,00	5	2,585	10	5,170	20	10,340	4	2,068	20	10,340	20	4,523,75	8,75
4	Fassaden- und Carportbegrünung**	500,00	10	5,000	10	5,000	60	30,000	17	8,500	20	10,000	20	10,000,00	20,00
5	Gärten, privat	3.652,50	45	164,363	55	200,898	80	292,200	18	65,745	20	73,050	20	117.793,13	32,25
6	Uferböschung mit Gehölzen	142,50	45	6,413	90	12,825	80	11,400	64	9,120	20	2,850	20	8,371,88	58,75
1a	Einzelgehölze, *	612,00	0	0	0	0	0	0	0	24,480	0	0	0	12,240,00	20,00
2a	Baumgruppen *	519,00	0	0	0	0	0	0	0	21,798	0	0	0	10.899,00	21,00
Summe 1-11		8.882,0		178.360,00		223.882,50		343.940,00		149.991,00		187.640		186.677,75	21,02
Wertzahl Schutzgut			15%	26.754,00	10%	22.388,25	10%	34.394,00	50%	74.995,50	15%	28146		186.677,75	
gewichtete Wertzahl Schutzgut															

* Kronenflächen in werden lediglich bei "Flora/Fauna" bewertet, da es sonst zu Doppelung der Flächen kommen würde. ** Flächen sind nicht Teil der bilanzieren Grundfläche, da es sonst zu Doppelung der Flächen kommen würde.

Differenz: Planung - Bestand		absolut		in %	
	0,0	16.243,13	5,028,50	154,54%	28,97%
		154,54%	15.361,50	80,71%	1,96%
			28,97%		1,96%
			1.444,00		1,96%
			13.326,75		89,93%
			51.403,88		38,00%

BAUMBESTANDSLISTE zum Baumbestandsplan vom 25.04.2005

Nr.	Art	Stamm	Krone	Zustand
1	Picea abies, Fichte	76	4	Totholz, beengt
2	Juglans regia, Walnuß	135	12	vital
3	Robinia pseudoacacia, Scheinakazie	82	4	abgängig
4	Fraxinus excelsior, Gem. Esche	0	20	vital
5	Betula pendula, Weiß-Birke	120	8	vital
6	Betula pendula, Weiß-Birke	86	6	vital
7	Betula pendula, Weiß-Birke	57	4	vital
8	Picea pungens, Stech-Fichte	50	5	vital
9	Betula pendula, Weiß-Birke	72	6	lichte Krone
10	Fraxinus excelsior, Gem. Esche	300	18	vital
11	Larix decidua, Europäische Lärche	81	5	vital
12	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	100	10	vital
13	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	75	5	vital
14	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	72	5	vital
15	Rhus typhina, Essigbaum	68	5	vital, Efeu
16	Rhus typhina, Essigbaum	47	5	Totholz, Rückschnitt
17	Rhus typhina, Essigbaum	39	3	abgängig
18	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	53	5	vital
19	Quercus robur, Stiel-Eiche	315	20	vital
20	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	52	6	vital
21	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	52	6	vital, 5-stämmig
22	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	72	6	vital
23	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	60	6	vital
24	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	71	6	vital, 5-stämmig
25	Picea pungens, Stech-Fichte	104	6	vital
26	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	54	5	vital, schief
27	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	58	6	vital, 2-stämmig, liegend
28	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	54	5	vital
29	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	48	5	vital
30	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	50	5	vital, 6-stämmig
31	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	48	5	vital
32	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	41	5	vital
33	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	72	6	vital
34	Acer Negundo, Eschen-Ahorn	62	5	vital
35	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	52	5	vital, 2-stämmig
36	Acer Negundo, Eschen-Ahorn	55	5	vital
37	Fagus sylvatica, Rot-Buche	250	16	vital
38	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	52	4	vital
39	Fraxinus excelsior, Gem. Esche	44	4	vital
40	Betula pendula, Weiß-Birke	97	7	vital
41	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	68	5	vital
42	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	71	5	vital
43	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	72	5	vital
44	Acer Negundo, Eschen-Ahorn	56	7	vital
45	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	95	7	vital, 2-stämmig
46	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	64	7	vital
47	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	68	7	vital
48	Fraxinus excelsior, Gem. Esche	83	8	vital
49	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	117	8	vital
50	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	50	6	vital, 3-stämmig
51	Fraxinus excelsior, Gem. Esche	60	6	vital
52	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	76	6	vital
53	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	60	6	vital, 2-stämmig
54	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	51	4	Totholz, beengt
55	Quercus petraea, Trauben-Eiche	290	12	abgängig
56	Betula pendula, Weiß-Birke	110	8	vital

Nr.	Art	Stamm	Krone	Zustand
57	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	40	5	abgängig
58	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	75	8	vital
59	Quercus robur, Stiel-Eiche	60	6	vital
60	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	60	6	vital
61	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	100	6	vital
62	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	80	6	vital
63	Populus spec., Pappel	260	8	abgebrochen
64	Salix alba, Silber-Weide	369	5	abgebrochen
65	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	65	4	vital
66	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	72	4	vital
67	Acer Negundo, Eschen-Ahorn	80	6	vital
68	Acer Negundo, Eschen-Ahorn	90	5	vital
69	Salix alba, Silber-Weide	80	4	vital
70	Betula pendula, Weiß-Birke	117	6	abgängig
71	Betula pendula, Weiß-Birke	112	6	vital
72	Quercus robur, Stiel-Eiche	107	10	vital
73	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	130	12	vital
74	Betula pendula, Weiß-Birke	130	10	vital
75	Picea abies, Fichte	120	8	vital
76	Betula pendula, Weiß-Birke	90	8	vital
77	Carpinus betulus, Hainbuche	170	14	vital
78	Salix alba 'Tristese', Trauer-Weide	360	16	hohl, Ständerpilz, bruchgefährdet
79	Tilia cordata, Winter-Linde	133	4	Trockenschäden
80	Fraxinus excelsior, Gem. Esche	190	4	abgängig
81	Picea abies, Gem. Fichte	24	3	vital
82	Picea abies, Gem. Fichte	50	4	vital
83	Picea pungens, Stech-Fichte	33	4	vital
84	Picea abies, Gem. Fichte	42	5	vital
85	Malus domestica, Apfel	132	8	Stammschäden, Fuß beengt
86	Pinus nigra, Schwarz-Kiefer	130	8	vital
87	Pinus strobus, Weymouths-Kiefer	170	8	vital
88	Taxus baccata, Eibe	90	8	abgängig
89	Pinus strobus, Weymouths-Kiefer	85	8	vital
90	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	40	6	vital, Fuß beengt
91	Fraxinus excelsior, Gem. Esche	31	6	vital, Fuß beengt
92	Quercus petraea, Trauben-Eiche	47	6	vital
93	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	50	5	vital
94	Betula pendula, Weiß-Birke	45	5	vital
95	Betula pendula, Weiß-Birke	40	4	vital
96	Betula pendula, Weiß-Birke	50	5	vital
97	Robinia pseudoacacia, Scheinakazie	36	4	vital
98	Betula pendula, Weiß-Birke	36	4	vital
99	Betula pendula, Weiß-Birke	45	4	vital
100	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	48	6	vital, 2-stämmig
101	Larix decidua, Europäische Lärche	98	5	Totholz, Rückschnitt
102	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	115	10	vital
103	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	44	5	vital
104	Rhus typhina, Essigbaum	45	3	Totholz, Rückschnitt
105	Rhus typhina, Essigbaum	35	5	vital
106	Fraxinus excelsior, Gem. Esche	48	5	vital
107	Forsythia intermedia	0	4	vital
108	Pyrus communis, Birne	70	8	Stammfäule
109	Pyrus communis, Birne	70	5	vital
110	Pyrus communis, Birne	92	6	vital
111	Pyrus communis, Birne	75	7	vital
112	Pflaume	55	7	vital
113	Kirsche	45	5	vital
114	Sambucus nigra, Schw. Holunder	50	5	vital
115	Pyrus communis, Birne	70	6	vital
116	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	45	6	vital

Anhang 6

Die Aussagen zur Thematik "Überschwemmungsgebiet" innerhalb des Umweltberichtes der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 246 "Wohnen am Auensee" werden in diesem Anhang 6 nochmals zusammengefasst, um die Lesbarkeit des Dokumentes zu erhöhen.

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Teil im Überschwemmungsgebiet (§ 100 Abs. 3 SächsWG) der Weißen Elster (HQ 100).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes steht diesem Sachverhalt hier jedoch nicht gegenüber, da ausschließlich die Ausweisung neuer Baugebiete auf dem Wege der Bauleitplanung gesetzlich unterbunden wird. Bei dem hier vorliegenden Fall sind jedoch ausschließlich Flächen betroffen, auf welchen sich ein bestehendes und somit Bestandsschutz genießendes Gebäude befindet, welches zudem den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegt.

Die plangebende Gemeinde ist jedoch verpflichtet, diesen Sachverhalt als Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in dem Bebauungsplan zu kennzeichnen. Dies ist hier erfolgt. Darüber hinaus wird im Teil B, Text des Bebauungsplanes unter den Hinweisen nochmals der Tatbestand des Überschwemmungsgebietes aufgezeigt.

Es wird auf die Regelungen des § 99 Abs. 3 SächsWG bzw. § 31 a Abs. 2 WHG hingewiesen, wonach jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Diese Regelung gilt auch für mögliche größere Hochwasserereignisse.

Daher werden in der Planzeichnung dieser Anlage auch die überschwemmungsgefährdeten Gebiete, resultierend aus einem Hochwasserereignis HQ_{extrem} nochmals gesondert gekennzeichnet.

Zur Gewährleistung präventiver Hochwasserschutzmaßnahmen wird z. B. empfohlen, die Gebäude nicht zu unterkellern und entsprechende Vorkehrungen bei der Elektro- und Heizungsinstallation zu treffen.

Anhang 7:

Zusammenfassende Erklärung [gem. § 10 Abs. 4 BauGB]

1. Darlegung auf welche Art und Weise die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt werden

1.1 Schutzgut Tiere

Reichhaltige Nahrungsangebote und Nistplätze für Vögel, wie z.B. für die häufig auftretende Stockente, befinden sich am südlichen Plangebietsrand in Ufernähe der Weißen Elster. Die Hochstaudengesellschaften bieten potentiell Lebensraum für zahlreiche Insekten, wie z.B. Tagfalterarten und Spinnen, Amphibien und auch Vogelarten. Das Totholz gilt als wichtiger Lebensraum für Insekten, wie Schmetterlinge, Hautflügler und Käferarten und wird daher wiederum auch als Nahrungsquelle für Vögel genutzt. Die Trauerweide als höhlenreicher Einzelbaum kann Unterschlupf, Brutplatz und Winterquartier für Hornissen, Fledermäuse, Marder etc. sein (bis jetzt nicht beobachtet), in der abgebrochene Weide nisten im Totholz Wildbienen. Im restlichen Plangebiet wurden überwiegend anspruchslose Vogelarten beobachtet, die häufig anzutreffen sind, wie z.B. Amsel, Meisenarten und Elster.

Nist- und Aufenthaltsplätze von seltenen Vogelarten wurden nicht festgestellt. Auch von Gebäude bewohnende Tierarten wurde keine Besiedlung festgestellt, weder von Säugetieren, noch von Insekten.

Durch die festgesetzte Anpflanzung von heimischen Sträuchern, Anlage von Hecken, Stauden- und Gemüsebeeten, Begrünung der Fassaden etc. werden unterschiedlichste ökologische Nischen zusätzlich geschaffen, die wichtige Habitate für die Fauna innerhalb der Stadt darstellen. Bestehende wichtige Habitate wie höhlenreiche Einzelbäume werden erhalten, die abgebrochene Weide wird in den geschützten Ufersaum der Weißen Elster verlegt. Die Entwicklung des vorhandenen Gewässerrandstreifens an der Weißen Elster mit standortgerechten Gehölzen erhöht das ökologische Potential und fördert die Neuansiedelung von Tierarten. Insgesamt wird das ökologische Potential bezüglich Fauna durch die Baumaßnahme erhöht.

1.2 Schutzgut Pflanzen

Bemerkenswert ist, dass innerhalb des Plangebietes ein umfangreicher Baubestand vorhanden ist (siehe Anhang 4), auch mit imposanten Solitären und geschützten Biotopen. Ansonsten sind als Vegetationsflächen gepflegte Gartenbereich mit Rasen und Gehölzen, aber auch ruderalisierte Gärtenflächen vorzufinden. Auf vielen Flächen ohne Nutzung hat eine natürliche Sukzession mit der typischen Vegetation stattgefunden.

Die Planung ist so ausgelegt, dass möglichst geringe Eingriffe in den Vegetationsbestand erfolgen. Aufgrund der Baumaßnahme werden 17 Gehölze von insgesamt 116 bestehenden Gehölzen gefällt, von denen eines bereits abgängig ist. Unter anderem sorgt die S-förmige Linienführung der Erschließungsstraße dafür, dass Großbäume erhalten werden können.

Die Erhaltung und Entwicklung des naturnahen Gewässerrandstreifens an der Uferböschung und die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Anlage von Gartenflächen bewirkt ebenfalls eine hohe Aufwertung, zumal der Anteil versiegelter Flächen bei Berücksichtigung der späteren Parzellierung, dem Zuschnitt der Baufenster und der Abstandsflächenregelung später weiter als das rechtlich zulässige Maß sinken wird.

Gem. textlicher bzw. zeichnerischer Festsetzung ist die Pflanzung von sechszehn Laubbäumen vorgesehen. Zusätzlich werden die zukünftigen Bewohner aufgefordert Einfriedungen ausschließlich als geschnittene oder freiwachsende Hecken anzulegen. Bei einer Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen von über 700 m entspricht das mindestens einer Anzahl von etwa 1.400 Stück Heckenpflanzen.

Diese Maßnahme sorgen im Zusammenspiel für eine deutliche Erhöhung des floristischen Biotopwertes.

1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind überwiegend anthropogen überformte Böden vorzufinden, nämlich „Versiegelungsfläche mit Kiesbettung auf umgelagerten natürlichem Substrat auf gewachsenem Substrat“. In Teilbereichen, insbesondere den gärtnerisch genutzten Flächen, liegt natürliches Substrat an.

An drei Standort besteht Altlastenverdacht. Nach entsprechender gutachterlicher Tätigkeit ist keine Gefährdungssituation gegeben, es besteht kein konkreter Handlungsbedarf. Insgesamt ist das Planungsgebiet für die geplante Festsetzung als Wohngebiet geeignet.

Durch die Festsetzungen des B-Plans verringern sich die vollständig versiegelten Flächen von 62 % auf 38 % der Grundstücksfläche, 8 % werden teilversiegelt, das heißt als luft- und wasserdurchlässige Deckschicht ausgeprägt. Aufgrund dieser Entsigelung und der Anlage von Grünflächen auf 56 % der Fläche wird das Schutzgut Boden im Verhältnis zum Bestand eine Aufwertung erfahren.

1.4 Schutzgut Wasser

Nach einem geotechnischen Gutachten wurde ein Grundwasserstand von 3,10 bis 4,30 m unter Gelände gemessen. Auf Grund der gewerblichen Vornutzung des Geländes wurden Grundwasser messstellen errichtet, um das Gefährdungspotential für das Grundwasser abschätzen, Gefahrenabwehrmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind im Ergebnis jedoch nicht erforderlich. Die eingeschränkte Grundwasserneubildung durch die bestehende Versiegelung wird durch die Entsigelung erhöht.

Offene Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden, direkt angrenzend befindet sich die Weiße Elster, ein Gewässer 1. Ordnung. Hiervon geht eine Hochwassergefährdung des Gebietes aus. Auf diese Situation wird im B-Plan ausreichend hingewiesen, ebenfalls Empfehlungen von Hochwasserschutzmaßnahmen ausgesprochen.

Durch die bestehende vollflächige Versiegelung bzw. die teilversiegelten Flächen werden Niederschläge überwiegend abgeleitet, sie gelangen ungefiltert in die Weiße Elster. Durch die Reduzierung der vollflächig versiegelten Flächen und die Ausprägung der Wege und Stellflächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belag wird dem direkten Abfluss und somit dem Entzug des Wassers aus dem Landschaftsraum entgegengewirkt. In den Gärten- und Rasenflächen übernimmt die wieder belebte Oberbodenschicht zusätzlich eine Filter- und Pufferfunktion und ermöglicht eine Verzögerung des Abflusses und eine Rückführung durch Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf.

1.5 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet kann als „Stadttrand- und Siedlungsklima“ eingestuft werden. Es ist charakterisiert durch kaum spürbaren Einfluss auf Temperatur, Feuchte, Wind, nächtliche Abkühlung, guter Luftaustausch und gilt als bioklimatisch günstig. Aufgrund des hohen Anteils vollständig versie-

gelter Flächen ist das Plangebiet selbst durch starke Erwärmung und geringe nächtliche Abkühlung gekennzeichnet.

Auf Grund der geplanten Entsiegelung und Durchgrünung des Wohngebietes sind klimatische Gunstwirkungen durch geringere Erwärmung zu erwarten. Die Herstellung von Hausgärten mit geringerer Aufheizung und höherer nächtlicher Abkühlung führen zu einem bioklimatisch günstigerem Kleinklima. Die Entwicklung von Ufergehölzen und Neupflanzung von einheimischen Sträuchern, Heckenpflanzen und Fassadengrün sorgt für eine Erhöhung von Sauerstoffproduktion und Luftfeuchte sowie für eine erhöhte Ausfilterung von Stäuben.

Darüber hinaus wird auf Grund der aktuellen Situation der Luftbelastung in der Stadt Leipzig und zur Vermeidung weiterer Belastungen eine Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe festgesetzt.

1.6 Schutzgut Landschaft

Das durch ehemalige Industrie- und noch teilweise genutzte Gewerbeflächen geprägte Gelände weist einen verwahrlosten Zustand auf und ist für das Gesamtstadtbild als landschaftsbildabwertend einzustufen – trotz des Ufersaums.

Durch die Neuordnung des Plangebietes wird ein städtebaulicher Missstand aufgehoben. Die Sanierung der denkmalgeschützten Fabrikgebäude bewirkt eine Verbesserung des Ortsbildes. Der grünbetonte Charakter des Plangebietes, auch durch Begrünung der geplanten Stellplätze wird gefördert, die kleinteilige Bebauung wird in Höhe und Proportion, mit den ortstypischen Vorgartenzonen und Gartenanlagen an die Umgebung angepasst. Die Freihaltung eines breiten Gewässerrandstreifens mit Erhalt und Entwicklung der ausgewählten Gehölze binden die geplante Bebauung als Teil des alten Siedlungskernes von Wahren in den Aueraum ein, das für Leipzig besondere Stadtbild mit Fließgewässern und begleitenden Gehölzen wird somit ebenfalls gefördert.

1.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Industriebrache als wertvoller Lebensraum mit den leerstehenden Gebäuden und der Lage an der Weißen Elster verfügt potentiell über viele ökologische Nischen, die innerhalb der Stadt von großer Bedeutung sind. Doch durch den hohen Versiegelungsgrad ist der Biotopwert stark gemindert, die Kartierung und Beobachtungen zeigen keine Wichtigkeit für seltene Tier- und Pflanzenarten.

Das Plangebiet gilt durch seine Lage zwischen Wahren und der Weißen Elster als Übergangsbereich von Stadtraum zum Naturraum und hat so eine wichtige Bedeutung als biologischer Filter und als Trittstein im urbanen Umfeld. Durch die kleinteilige Bebauung und die Durchgrünung des Wohngebietes, die zur Weißen Elster hin zunimmt, wird der städtebaulichen und auch ökologischen Bedeutung als Übergangsbereich entsprochen. Der erhöhte Grünanteil der Gesamtfläche mit dem alten Baumbestand, die Neuanpflanzung von Bäumen, freiwachsenden Hecken, Solitärsträuchern und die Entwicklung eines naturnahen Uferstreifens an der Weißen Elster sorgen für eine Vielzahl an unterschiedlichen Kleinbiotopen, die Trittsteine für eine Vielzahl an Tierarten im urbanen Kontext darstellen.

1.8 Schutzgut Menschen

Das Plangebiet ist von Verkehrslärm durch die Rittergutsstraße betroffen, welche Wahren mit Leutzsch verbindet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich der nördlichen liegenden Baufenster und Freiflächen überschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den gekennzeichneten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Weiterhin werden

Empfehlungen zu strukturellen Schallschutzmaßnahmen ausgesprochen.

Als hohes Potential des Grundstücks werden die bestehenden Großbäume und die Weiße Elster gesehen, da diese Naturnähe und „ländliches Wohnen“ vermitteln, zurzeit ist dies jedoch für den Menschen aufgrund der Unzugänglichkeit nicht erlebbar. Durch die Sanierung des Standortes wird sich die Situation ändern, die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit wird zukünftig auch für die Öffentlichkeit wieder gegeben sein.

1.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das gesamte Plangebiet mit angrenzenden Bereichen ist Teil des alten Dorfkerns und somit ein archäologisches Kulturdenkmal. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich vermutlich eine mittelalterliche Burganlage, die unter Denkmalschutz stehen würde. Die Durchführung der Planung birgt die Gefahr der Zerstörung und Verlust von Einzelteilen dieser Anlage. Spezielle Festsetzungen werden nicht getroffen, jedoch gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Somit ist ggf. ist auch die Sicherung von Kulturgütern möglich.

2. **Darlegung auf welche Art und Weise die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) in diesem Bebauungsplan berücksichtigt werden**

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

An der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nahmen ca. 20 Bürger teil. Dabei wurden Fragen zu den Themen Hochwasserschutz und Denkmalschutz gestellt, die durch Einarbeitung in die Begründung berücksichtigt wurden. Die Frage nach den Anwohnern entstehenden Kosten konnte während des Termins verneint werden. Weiterhin wurde der Vorentwurf dahingehend bemängelt, dass der gesamte Erschließungsverkehr über die Gasse „Am alten Gasthof“ erfolgen sollte. Deshalb wurde die Erschließung und das städtebauliche Konzept so überarbeitet, dass im vorliegenden Planentwurf keine Grundstücke über die Gasse „Am alten Gasthof“ erschlossen werden. Alle Grundstücke und bestehenden Gebäude erhalten eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes, so dass die an dem Plangebiet angrenzenden Grundstücke nicht oder nur gering belastet werden.

In der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum geänderten Planentwurf wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mehr vorgetragen.

2.2 Beteiligung der Behörden / TÖB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB's wurde in acht Stellungnahmen Hinweise vorgetragen, die jedoch nicht zu einer Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen geführt haben, sondern die durch Einarbeitung in die Begründung des B-Planres bzw. hinsichtlich des archäologischen Belanges durch Hinweis auf dem B-Plan berücksichtigt worden sind.

Insbesondere das Regierungspräsidium Leipzig hat neben weiteren Belangen, die in die Begründung eingearbeitet worden sind, auf die Verkehrslärmemissionen hingewiesen. Das hat dazu geführt, dass die Bereiche entlang der Rittergutsstraße aus dem Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen worden sind. Darüber hinaus wurden der Geltungsbereich sowie der Umgang mit den denkmalgeschützten Objekten, und damit die Umsetzungsfähigkeit des Planes bemängelt.

Während der folgenden Beteiligung der Behörden/TÖB's sowie der erneuten Beteiligung der Behörden/TÖB's zum geänderten Planentwurf wurden seitens des RP Leipzig diese Bedenken wiederholt, jedoch hat keine Änderung der Planung stattgefunden.

3. Darlegung der Gründe, weshalb der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Ohne Alternative war, dass das Plangebiet grundsätzlich wieder einer Bebauung zugeführt werden soll. Dabei war eine Wiederbelebung der gewerblichen Nutzung illusorisch und hätte auch in Anbetracht der angrenzenden Schutzgebiete zu wesentlichen Beeinträchtigungen geführt. Daher wird die Umnutzung zu einem Wohnstandort angestrebt. Dadurch kommt es zu einer Entseigerung des Geländes und durch die Anlage von Hausgärten zu einer Aufwertung der Wertigkeit des Gebietes für den Naturhaushalt.

Im Gegensatz zur generellen Nutzung des Areals wurden hingegen in der Vorentwurfphase einige Varianten der Verkehrserschließung geprüft. Dabei wurde letztendlich die jetzige Lösung aus dem Grund favorisiert, weil durch den Verschwenk in der Straßenführung zwei wertvolle Großbäume erhalten werden können (siehe auch Pkt. 2.1).