



Stadt Leipzig

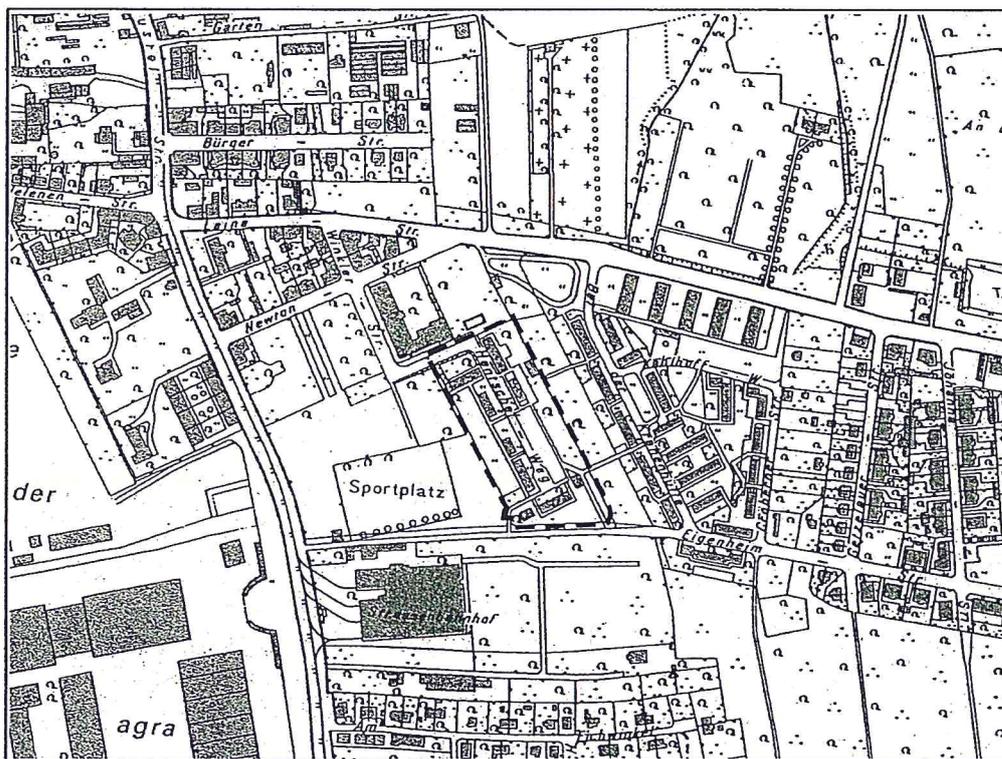
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 252 Hentschelweg

Stadtbezirk: Süd

Ortsteil Dölitz-Dösen

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungs-
plangebietes und anschlie-
ßende Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

MARTA·DOEHLER·IRIS·REUTHER
BÜRO·FÜR·URBANE·PROJEKTE
04109·LEIPZIG·GOTTSCHEDSTRASSE 12
FON·0341·215470·FAX·2154711
WWW·URBANEPROJEKTE·DE
MAIL@URBANEPROJEKTE·DE

Doehler Behzadi

Dr. Doehler-Behzadi
01.03.2006

Datum/Unterschrift

Inhalt

A	EINLEITUNG	4
1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2	Planungsanlass und -erfordernis	4
3	Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Verfahren	5
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
5	Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	6
5.1	Einordnung und Einbindung des Plangebiets in die Stadt	6
5.2	Verkehr	6
5.3	Vorhandene Bebauung	6
5.4	Naturräumliche Ausstattung und Topografie	6
5.5	Nahversorgung und Soziale Infrastruktur	7
5.6	Archäologische Denkmalpflege	7
5.7	Technische Infrastruktur	7
5.8	Abfallentsorgung	9
5.9	Eigentumsverhältnisse	9
6	Planerische Grundlagen	9
7	Umweltbericht	10
7.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	10
7.2	Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	16
7.3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	17
7.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen	24
7.5	Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten	26
7.6	Zusammenfassung	26
8	Ergebnisse der Beteiligungen	27
8.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	27
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	27
8.3	Beteiligung der Bürgervereine	28
8.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfs	29
8.5	Benachrichtigung der TÖB sowie der Bürgervereine von der öffentlichen Auslegung	29
9	Städtebauliches Konzept	29
9.1	Gliederung des Gebietes	29
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	29
9.3	Erschließungskonzept	30
9.4	Grünkonzept	31
9.5	Umsetzungskonzept	31

C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	33
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	33
11	Gliederung des Plangebietes	33
12	Baugebiet/Teilbaugebiete	33
12.1	Art der baulichen Nutzung	33
12.2	Maß der baulichen Nutzung	34
12.3	Bauweise	35
12.4	Überbaubare Grundstücksflächen	35
12.5	Stellung der baulichen Anlagen	36
12.6	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	36
13	Verkehrsflächen	37
14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
15	Flächen für Gemeinschaftsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	38
16	Stellplätze und Garagen	39
17	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	39
18	Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
19	Örtliche Bauvorschriften	42
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	44
	Flächenbilanz	44
	Bevölkerungsentwicklung	44
	Bodenordnung	45
	Kosten	45

ANHANG I: HINWEISE

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

ANHANG III: GESTALTUNGSPLAN

A EINLEITUNG

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Leipzig-Süd, Ortsteil Dölitz-Dösen. Es ist Teil der Gemarkung Dölitz, liegt südlich der Leinestraße und erstreckt sich rund um den Hentschelweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 17.700 m².

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Nähere Angaben zum Plangebiet finden sich in Teil B dieser Begründung unter Punkt 5.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ist Eigentümerin der Baugrundstücke im Plangebiet. Die Bebauung bestand ursprünglich aus zweigeschossigen Mehrparteienhäusern, die in den Jahren 1936–42 in einfacher Bauweise und Ausstattung errichtet worden sind.

Da der Gebäudebestand mit seinen kleinen Wohnungszuschnitten unter heutigen Marktbedingungen nicht mehr vermietbar war und zum größten Teil leer stand, entschloss sich die LWB, die vorhandenen Gebäude abzureißen und am Hentschelweg einen Neubaustandort für Einzelhäuser und anteilig Reihenhäuser zu entwickeln.

Insgesamt sind 25 Einzel- und ca. 15 Reihenhäuser vorgesehen, teilweise in einer – vom Hentschelweg aus gesehen – zweiten Reihe auf bislang unbebauten Flächen.

Die beabsichtigte Änderung von Geschosswohnungen zu Eigenheimen erfordert eine Neuordnung des Plangebietes, um Grundstücke mit angemessenen Grundstücksgrößen und günstigen Grundstückszuschnitten in Anpassung an die Nachfrage bilden zu können.

Diese Neuordnung des Plangebietes kann bzgl. der Bebauung in zweiter Reihe nicht auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt werden. Sie erfordert eine planerische Steuerung mittels Bebauungsplan, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl hinsichtlich des Plangebietes selbst als auch bzgl. seiner Auswirkungen auf die Umgebung gewährleisten zu können. Dieser Bebauungsplan ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- a) Mit dem Bebauungsplan soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung und Neubebauung des Plangebiets geschaffen werden, um damit eine dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept entsprechende Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen.
- b) Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl bzgl. des Plangebietes selbst als auch bzgl. seiner Auswirkungen auf die Umgebung gewährleistet werden.
- c) Es soll die Entwicklung eines ökonomisch erschlossenen und wirtschaftlich zu bebauenden Wohngebiets für freistehende Eigenheime und Doppelhäuser/Hausgruppen („Reihenhäuser“) vorbereitet werden, um damit weiten Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zur Eigentumsbildung zu geben.
- d) Das neue Baugebiet soll den Charakter eines ruhigen, randstädtischen Wohngebietes tragen und vielen der künftigen Bauträger/Bauherren eine weitgehend individuelle Ausführung und Gestaltung ihrer Gebäude ermöglichen.
- e) Grünordnerisches Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere der Erhalt des vorhandenen alten Baumbestandes und die Stärkung des Bestands an Bäumen und Sträuchern insgesamt, um damit die Entwicklung eines stark durchgrüntem Wohnstandorts mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erreichen.

4 Verfahren

Verfahrensschritt/Beschluss/Entscheidung	Datum
Aufstellungsbeschluss (Nr. RB III-1211/02) gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.12.2002
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	02.03.2004
Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	20.04.2004 – 25.05.2004
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Nr. RB IV-416/05)	12.10.2005
Öffentliche Auslegung	08.11.–07.12.2005
Unterrichtung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB	27.10.2005

Die Ergebnisse der Beteiligungen sind unter Punkt 8 dargestellt.

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem "Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht.

Dieses Verfahren wird jedoch gemäß des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Einordnung und Einbindung des Plangebiets in die Stadt

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Leipzig in einem Umfeld aus Kleingärten und einem Sportplatz im Westen und der gartenstadtähnlichen Mietshausbebauung der Wohnsiedlung „Bei der Krähenhütte“ im Osten, die zur gleichen Zeit entstanden ist, wie die Bebauung am Hentschelweg. In der näheren Umgebung befinden sich zwischen Leine- und Eigenheimstraße weitere Wohngebiete, die überwiegend mit zweigeschossigen Ein- und Mehrparteien- sowie Reihenhäusern bebaut sind. Dem peripheren Standort entsprechend sind die Gebiete durch einen hohen Gartenanteil und eine hohe Eigentumsquote gekennzeichnet.

5.2 Verkehr

Von der Leipziger Innenstadt aus kann das Plangebiet über die Karl-Liebknecht-Straße und die Bornaische Straße als südliche Ausfallstraßen, in denen auch die Straßenbahn verkehrt, erreicht werden. Der Hentschelweg schließt sich an die von der Leinestraße abbiegende Wincklerstraße an, die zum Teil innerhalb des Plangebiets liegt. Er ist als Stichstraße ausgebildet und dient als Erschließung für insgesamt neun Wohngebäude in unterschiedlicher Ausrichtung sowie einen Garagenkomplex mit sechs Garagenzeilen. An seinem südlichen Ende weist er einen großen Wendeplatz auf.

Die nur wenige Meter von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt verlaufende Eigenheimstraße ist in diesem Abschnitt als Geh- und Radweg in bituminöser Oberfläche ausgeführt. Zwischen dem Hentschelweg und der Eigenheimstraße bestehen eine private Fußwegeverbindung im Südosten und ein öffentlicher Fuß- und Radweg im Südwesten des Plangebiets. Zwei weitere Fußwege verbinden über privaten Grund in östlicher Richtung die Bebauung des Hentschelwegs mit dem benachbarten Wohngebiet „Bei der Krähenhütte“. Westlich wird das Plangebiet entlang der Kleingärten ebenfalls von einem Fußweg zwischen Eigenheim- und Wincklerstraße flankiert.

5.3 Vorhandene Bebauung

Als Auftakt des Wohngebiets stehen am Anfang des Hentschelwegs zwei Gebäudezeilen aus zwei bzw. drei Gebäudeeinheiten in erhöhter Lage. Daran schließen sich parallel zur Straße ausgerichtete Häuser an. Als Blickfang und Abschluss des Straßenraums wurde am südlichen Ende des Gebiets eine geschlossene Hauszeile angeordnet, die beiderseits von zwei kleineren Gebäuden umgeben ist.

Die in niedrigem Standard errichteten und bis heute nur geringfügig sanierten Wohnhäuser verfügen pro Hauseingang jeweils über vier Wohnungen auf zwei Etagen. Die Häuser sind außen verputzt und mit Satteldächern versehen, die teilweise mit einem Walm ausgeführt sind.

5.4 Naturräumliche Ausstattung und Topografie

Zwischen den Wohngebäuden im Plangebiet befinden sich überwiegend als Rasenflächen angelegte Grünflächen, die den Bewohnern als Wäscheplätze und gemeinschaftliche Freiräume dienen. Einige Häuser verfügen über direkt zugeordnete Gartenbereiche, die als Hausgärten angelegt waren. Über das gesamte Plangebiet erstreckt sich ein vielfältiger Baumbestand, der eine Reihe

erhaltenswerter Einzelbäume aufweist. Der hohe Anteil an grünem Freiraum, die umfangreiche Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern sowie das grüne Umfeld prägen den Charakter des Wohnstandorts ebenso, wie eine für die Stadt Leipzig eher ungewöhnlich bewegte Topografie und die daraus resultierende Sekundärarchitektur der Treppen, Böschungen und Vorplätze.

5.5 Nahversorgung und Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt etwa 250 m von der Bornaischen Straße entfernt, die als übergeordnete südliche Ausfallstraße im betreffenden Abschnitt mit einzelnen Einzelhandelseinrichtungen ausgestattet ist. Ein Nahversorgungszentrum in Dölitz-Dösen besteht nicht. Gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren ist ein kleinteiliges Versorgungszentrum entlang der Bornaischen Straße zu etablieren. Zur weitergehenden Versorgung müssen sich die Bewohner nach Löbnig orientieren. Hier befinden sich an der Bornaischen Straße/Siegfriedstraße ein Nahversorgungszentrum sowie an der Zwickauer Straße das Stadtteilzentrum „Moritzhof“.

In der Wincklerstraße 3–5 grenzt mit der 8. Schule ein Grund- und Förderschulstandort unmittelbar an das Plangebiet. Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m in der Bornaischen Str. 184. Alternativ stehen im nördlich gelegenen Löbnig sieben weitere Kindertageseinrichtungen verschiedener Träger zur Verfügung. Als Orte zum Treffen von Kindern und Jugendlichen werden die 8. Grundschule, der offene Freizeittreff „Am Mühlholz und Spielmobil die Kiste“ und das „Freizeitzentrum Paradies – Löbnig“ (Entfernung jeweils ca. 2500 m) angeboten. Sportmöglichkeiten bestehen auf dem westlich des Plangebietes gelegenen Sportplatz an der Bornaischen Straße (Entfernung ca. 300 m).

5.6 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebiets. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebiets und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vom Landesamt für Archäologie wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Bauträger wird gem. § 14 Abs. 3 SächsDschG im Rahmen des Zumutbaren an den Grabungskosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium Leipzig.

5.7 Technische Infrastruktur

Die zur Versorgung eines Wohngebiets notwendigen Medien für Wasser, Abwasser, Stromversorgung, Straßenbeleuchtung, Gas und Telekommunikation liegen im Straßenraum des Hentschelwegs an.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird mit einer Trinkwasserleitung DN 100 versorgt, die im Straßenraum des Hentschelwegs verläuft. Diese Leitung reicht zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung nicht aus. Für eine sichere Trink- und Löschwasserversorgung ist ausgehend von der vorhandenen, bereits erneuerten Trinkwasserleitung in der Newton-/Wincklerstraße eine Leitungsaustausch innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Abwasserentsorgung

Zur Abwasserentsorgung verläuft unter dem Hentschelweg eine Mischwasserleitung DN 250 Stz, an die die Bestandsgebäude angeschlossen sind. Über diese Leitung kann auch die schmutzwasserseitige Entsorgung der geplanten Wohnbebauung erfolgen. Die Stichwege sind mit neu herzustellenden Schmutzwasserleitungen DN 200 Stz zu erschließen, die an die vorhandene Mischwasserleitung anschließen.

Regenwasserentsorgung

Die im Plangebiet durchgeführten Baugrunduntersuchungen¹ haben ergeben, dass versickerungsfähige Schichten zwischen 1,3 und 6,8 m unter derzeitigem Gelände anzutreffen sind. Zur Entsorgung von Niederschlagswasser, das nicht auf den Baugrundstücken selbst zur Weiterverwendung zurückgehalten wird (z.B. Gartenbewässerung) oder zur Versickerung gebracht wird, ist lt. Empfehlung des Baugrundgutachtens deshalb eine Schachtversickerung vorzusehen. Die Überläufe von Zisternen oder anderen Behältern, mit denen Regenwasser von den Dachflächen aufgefangen wird, sind an die Sickerschächte anzuschließen und nur ausnahmsweise an die Abwasserkanalisation anzuschließen. Letztere kann lediglich in dem Maße Oberflächenwasser aufnehmen, wie es der Situation vor der Umsetzung des Bebauungsplans entspricht.

Hinweis: Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine Verbringung des Regenwassers über Schluckbrunnen nicht zulässig ist.

Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Stromnetz der Stadtwerke Leipzig angeschlossen. Auch die geplante Neubebauung kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden, wobei Netzerweiterungen nicht ausgeschlossen sind. Die erforderlichen Anträge auf Anschluss an das Versorgungsnetz sind durch die künftigen Bauträger/Bauherren zu stellen. Bei der Neugestaltung des Plangebietes wird der Rückbau von Hausanschlüssen erforderlich werden.

Gasversorgung

Das Plangebiet befindet sich auf der Vorranggebietskarte der Stadt Leipzig innerhalb eines Gasvorranggebiets. Die Gasversorgung ist flächendeckend möglich. Dazu werden Neubaumaßnahmen erforderlich, die durch den künftigen Erschließungsträger mit den Stadtwerken Leipzig abzustimmen sind.

Fernwärmeversorgung

Innerhalb des Plangebiets werden keine Fernwärmeversorgungsanlagen der Stadtwerke Leipzig betrieben.

¹ Baugrundgutachten Leipzig-Dölitz-Dösen, Siedlung Hentschelweg, GuD Leipzig, Arthur-Hoffmann-Str. 170, 04277 Leipzig, 28.7.2004

5.8 Abfallentsorgung

Der Hentschelweg wird an den jeweiligen Räumtagen mit Abfallsammelfahrzeugen der Leipziger Stadtreinigung befahren. Das Wenden der Fahrzeuge am Ende des Hentschelwegs wird durch eine Wendeanlage ermöglicht.

5.9 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des öffentlichen Straßenraums des Hentschelwegs einschließlich des Wendeplatzes und des Fuß- und Radwegs zur Eigenheimstraße befindet sich das gesamte Plangebiet im Eigentum der LWB.

6 Planerische Grundlagen

Folgende planerische Grundlagen sind für die Planung relevant:

- Der Landesentwicklungsplan [LEP] 2003 ist mit Verordnung vom 16.12.2003 rechtskräftig und definiert überfachliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wie raumstrukturelle Entwicklung und Regionalentwicklung, sowie fachliche Ziele und Grundsätze zu den verschiedenen Planungssektoren. Darin ist Leipzig als Oberzentrum mit den entsprechenden oberzentralen Funktionen definiert (Ziel 2.3.5.).
Entsprechend den fachlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind brachfallende Standorte rechtzeitig zu beplanen und einer Wiedernutzung zuzuführen (Ziel 5.1.5). Ihrer Entwicklung ist der Vorrang vor der Ausweisung von neuen Baugebieten zu geben (Ziel 5.1.3); Der lokale Wohnungsmarkt ist durch einen zielgerichteten Stadtumbau zu sichern (Ziel 5.2.1).
Im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig ist der Bebauungsplan Nr. 252 „Hentschelweg“ unter der Nummer 106/04 eingetragen.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist seit 1995 wirksam und stellt für das Plangebiet "Hentschelweg" eine Wohnbaufläche dar.
- Im Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Teilplan Wohnungsbau (Fortschreibung 2003) wird das Plangebiet als Standort mit Entwicklungspriorität einstuft, im Teilplan Stadterneuerung (Fortschreibung 2003) als Umstrukturierungsstandort.
- Im Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum" ist die Leinestraße dargestellt, deren heutige Verkehrsbedeutung als wichtige Hauptverkehrsstraße zu einer Haupterschließungsstraße (2015) herabgestuft wird. Mit einer Verringerung der Verkehrsbelegung bis zum Jahr 2015 wird gerechnet.
- Die Stadtentwicklungspläne „Zentren“ und „Gewerbliche Bauflächen“ enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.
- Im Geltungsbereich des Plangebietes liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.
- Gegenwärtig ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

7 Umweltbericht

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 3 b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines „Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² geschaffen. Dementsprechend besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und somit auch nicht zur Aufnahme eines Umweltberichtes in diese Begründung.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange werden dennoch im folgenden, dem § 2a des BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt. Die fachliche Grundlage für diesen Umweltbericht ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 252 Hentschelweg².

7.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die nachfolgende Darstellung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird anhand einer Beurteilung der einzelnen Schutzgüter vorgenommen.

7.1.1 Menschen

Die Lage unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Löbnig-Dölitz“ mit seinen Erholungsmöglichkeiten und die vorhandenen Durchwegungen in den Siedlungsbereichen haben für den Erholungswert des Wohnstandortes große Bedeutung. Östlich, südlich und westlich des Geltungsbereichs schließt sich ein ruhiges und grünes Kleingartenareal an. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind mit dem Erholungspark Löbnig in 2 km, dem Agra-Park in knapp 1 km und dem Cospudener See mit seinem Anschluss an den südlichen Auwald in ca. 3,5 km Entfernung mehrere Naherholungsgebiete unterschiedlichen Charakters vorhanden oder im Entstehen. Der Markkleeberger und der Störmthaler See werden in naher Zukunft als weitere attraktive Erholungsgebiete im Leipziger Süden entstehen.

Vorbelastungen

Die Leinestraße verläuft als stark befahrene Verbindungsstraße von Dölitz nach Wachau/Gewerbegebiet in etwa 100 m Entfernung (Luftlinie) nördlich des Plangebietes, wird aber durch Wohnbebauung bzw. Gärten vom Plangebiet abgeschirmt. Lärmbelastungen gehen weiterhin von dem westlich gelegenen Sportplatz bzw. dem im Südwesten gelegenen Straßenbahndepot aus (siehe 7.3.2: Immissionsschutz).

Das benachbarte Wohngebiet „Bei der Kähenhütte“ und das Plangebiet selbst stellen durch den hohen Anteil leer stehender Wohnungen und den unzureichenden Sanierungsstand einen städtebaulichen Missstand dar.

² Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 252 „Hentschelweg“, Landschaftsarchitekturbüro Dirk Seelemann, Hauptstraße 9, 04416 Markkleeberg

7.1.2 Flora und Fauna

Vegetation

Bedingt durch die intensive Nutzung als Wohnstandort sind kaum noch Elemente der natürlichen Vegetation (dies wäre Zitterseggen- Stieleichen- Hainbuchen- Wald, z.T. mit Winterlinde) anzutreffen. Die Flächen sind bebaut oder befestigt (27,2 %) bzw. öffentliche Verkehrsfläche (10,2 %). Die Freiflächen (62,6 %) werden zum größten Teil von Rasen (etwa 5.930 m²) eingenommen. Weitere 2.890 m² werden als Gärten in Form von Klein- oder Mietergärten genutzt. Die übrigen Flächen (etwa 2.260 m²) sind von Hecken, Bodendeckern oder ungeordnetem Gehölzaufwuchs (Baumsämlinge; Brombeer- und Himbeergestrüpp) bewachsen (vgl. Bestandsplan auf S. 12).

Fauna

Im Amt für Umweltschutz sind in den vorliegenden faunistischen Kartierungen für das Planungsgebiet keine Funddaten bzw. Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Arten für die Artengruppen Heuschrecken, Fledermäuse und Vögel dokumentiert.

Da insbesondere aufgrund des längeren Leerstandes von Teilen der Gebäudesubstanz damit gerechnet werden musste, dass es zur Ansiedlung von geschützten Tierarten, vor allem Fledermäuse, Vögel und Insekten, in den zum Umbau und Abriss vorgesehen Gebäuden gekommen ist, wurde im Mai/Juni 2004 ein Artenschutzgutachten³ angefertigt. Im Ergebnis der Untersuchung aller Gebäude im Bebauungsplangebiet auf das Vorkommen geschützter Tierarten sowie deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wurden insgesamt 49 Niststätten von Vögeln (47 x Haussperling und 2 x Hausrotschwanz) ermittelt. Ein Vorkommen von Fledermäusen sowie aktuelle Besiedlungen von geschützten Insekten wurden nicht festgestellt.

Für die Freibereiche wurde keine faunistische Bestandserfassung durchgeführt. Für die Dauerkleingärten ist eine hohe Bedeutung für die Vogelwelt sowie die Insektenfauna anzunehmen. Die im Gebiet vorhandenen wenigen aufgelassenen bzw. nur noch sporadisch genutzten Kleingärten stellen wegen ihres Strukturereichtums und nur selten auftretenden Störungen hochwertige Biotope dar.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht. Unmittelbar östlich an das Planungsgebiet grenzt das LSG Löbnig-Dörlitz (I 124, 395 ha, VO der Kreisfreien Stadt Leipzig vom 14.06.2000). In diesem Bereich ist vor allem die Verbundfunktion zwischen dem Löbniger Teil und der im Süden des LSG liegenden Weinteichsenke von Bedeutung, die hier durch strukturreiche Kleingärten gewährleistet wird.

Übergeordnete Schutzanforderungen auf Grundlage der FFH-Richtlinie bestehen im Untersuchungsraum nicht. Bereiche des betreffenden Raumes sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 22.07.2002) weder Bestandteil gemeldeter noch potentieller FFH-Gebiete (1., 2. und 3. Meldetranche).

³ Abriss von Gebäuden am Hentschelweg in Leipzig (B-Plan 252), Ergebnis der Untersuchung aus Sicht des Artenschutzes, Dr. R. Schnabel, Emil-Schubert-Str. 18, 04347 Leipzig, 1.7.2004

Baumbestand (s. Bestandsplan)

lfd. Nr.	StD (cm)	KrD (m)	Artname		Bemerkung
1	25	4,0	Populus x Hybr.	Hybridpappel	schütter; auf Nachbargrundstück
2	25	4,0	Populus x Hybr.	Hybridpappel	schütter; auf Nachbargrundstück
3	40	6,5	Salix alba 'tristis'	Trauerweide	Zwiesel, völlig schief; Nachbargrundstück
4	25	6,0	Pinus nigra 'austriaca'	Schwarzkiefer	
5	80	9,5	Salix alba 'tristis'	Trauerweide	
6	25	6,0	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
7	45	10,0	Betula pendula	Birke	
8	15	3,0	Picea abies	Fichte	
9	15	3,0	Picea abies	Fichte	
10	20	5,0	Crataegus sp.	Weißdorn	
11	35	9,0	Betula pendula	Birke	
12	25	6,0	Betula pendula	Birke	
13	35	11,0	Quercus petraea	Trauben-Eiche	
14	35	11,0	Quercus petraea	Trauben-Eiche	
15	10	10,0	Betula pendula	Birke	
16	20	4,5	Crataegus sp.	Weißdorn	
17	40	15,0	Fraxinus excelsior	Esche	
18	30	8,0	Betula pendula	Birke	
19	15	7,5	Pyrus communis (Sorte)	Birne	vierstämmig, durchgetriebene Unterlage
20	65	11,0	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	
21	55	12,0	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	
22	55	12,0	Tilia platyphyla	Sommer-Linde	
23	20	4,0	Picea pungens 'glauca'	Blau-Fichte	
24	30	8,0	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	großer Ast in ca. 1,5 m Höhe abgesetzt
25	40	9,0	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
26	25	4,0	Prunus sp.	Pflaume	zweistämmig
27	25	5,0	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Nachbargrundstück
28	20	5,0	Prunus sp.	Pflaume	
29	65	9,0	Salix alba 'tristis'	Trauerweide	
30	55	9,0	Tilia platyphyla	Sommer-Linde	
31	15	5,0	Fraxinus excelsior	Esche	vierstämmig
32	12	6,0	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
33	50	11,0	Fraxinus excelsior	Esche	
34	30	7,0	Fraxinus excelsior	Esche	
35	55	12,0	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
36	70	15,0	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	
37	35	10,0	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	zweistämmig
38	20	5,5	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
39	25	5,5	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	zweistämmig
40	10	4,0	Picea abies	Fichte	
901	30	7,0	Malus x Hybr. (Sorte)	Apfel	
902	25	6,0	Fraxinus excelsior	Esche	schief gewachsen; auf Nachbargrundstück
903	10	4,0	Ulmus sp.	Ulme	zweistämmig, schief; Nachbargrundstück
904	40	6,0	Populus x Hybr.	Hybridpappel	auf Nachbargrundstück
905	35	5,5	Pinus nigra 'austriaca'	Schwarzkiefer	
906	30	4,5	Picea abies	Fichte	
907	40	8,5	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Nachbargrundstück
908	30	7,5	Prunus domestica (Sorte)	Hauspflaume	
909	35	9,5	Juglans nigra	Walnuss	
910	15	3,5	Morus alba	Maulbeere	dreistämmig, verkrüppelter Wuchs

7.1.3 Boden

Für das Leipziger Land sind Grundmoränenbildungen des Saale- und Elsterkomplexes, überdeckt mit Sandlöß, charakteristisch. Die Geologische Karte gibt 3–8 dm Geschiebelehm über durchlässigen Sanden und Kiesen an. Bedingt durch die intensive und teilweise tiefgründige ehemalige Bebauung ist zuoberst mit mehr oder weniger mächtigen Auffüllungen zu rechnen.

Dieser Aufbau wurde durch Baugrunduntersuchungen bestätigt. Bohrsondierungen im Bereich des Plangebiets ergaben einen unregelmäßigen Schichtenaufbau und -verlauf. Unter einer Auffüllung aus Mutterboden, östlich des Hentschelwegs: überwiegend nichtbindige Böden, Sande,

Kiese; westlich des Hentschelwegs: überwiegend sandige Schluffe und Tone wurde im östlichen Plangebiet Geschiebelehm/Geschiebemergel angetroffen, der in einem begrenzten Bereich von ausgeprägt plastischem Ton unterlagert wird. Das Liegende der Aufschlüsse bilden Sandböden, in die unregelmäßig Kiesschichten eingelagert sind bzw. vereinzelt stark sandige Schluffschichten.

Versickerungsfähige Böden in Form gut durchlässiger Sande und Kiese wurden zwischen 1,3 und 6,8 m unter derzeitigem Gelände angetroffen. Aufgrund der Tiefenlage der versickerungsfähigen Böden ist zur Versickerung von Niederschlagswasser eine Schachtversickerung vorzusehen. Zwischen der tiefsten Oberkante einer versickerungsfähigen Schicht bei 118,4 mNN und dem zu erwartenden höchsten Grundwasserstand bei 113 mNN besteht ausreichend Abstand für eine Schachtversickerung.

Vorbelastungen

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen nach SALKA bekannt. Auf dem westlich des Plangebiets gelegenen Flurstück 183/7 ist ein ehemaliger Zivilschutzbunker vorhanden, der dem Amt für Brandschutz untersteht und nicht mehr genutzt wird. Es geht davon kein Gefahrenpotential aus.

Im Geltungsbereich kommen keine schutzwürdigen Böden vor. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes ist als mittel bis gering zu bewerten (gestörte Bodenprofile in den Gartenbereichen, Verdichtungen, versiegelte und überbaute Flächen).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes, in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zur Veränderung des derzeitigen Grundwasserstandes und damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurstände führen und muss bei der Gründung von Gebäuden berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges, d.h. nach Erreichen des stationären Endzustandes, wieder die vorbergbaulichen Grundwasser- und Grundwasserflurstände erreicht werden. Bedingt durch den weiteren Grundwasserwiederanstieg sowie durch die nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen.

Genaue Angaben zu den Auswirkungen des Grundwasserwiederanstieges können bei der LMBV mbH, Leipziger Str. 34 in 04579 Espenhain eingeholt werden.

7.1.4 Wasser

Es sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist auf dem Riedel zwischen Leine- und Weinteichgraben gelegen, die die Hochfläche um Dösen-Wachau nach Westen zur Pleiße hin entwässern. Die Grundwasseroberfläche des Hauptgrundwasserleiters liegt im Bereich Leinestraße um 112 mNN, die Geländeoberfläche um 120 mNN. Über dem Hauptgrundwasserleiter liegt eine bindige Deckschicht, so dass prinzipiell von einer Geschützttheit des Grundwassers vor Eindringen belasteten Wassers und auch von zu versickerndem Niederschlagswasser ausgegangen werden kann.

Vorbelastungen

Da es sich um ein bereits bestehendes, erschlossenes Wohngebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Grundwasser- und Bodengefährdungen vorhanden sind. Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im Planungsgebiet.

7.1.5 Luft

Nördlich des Plangebietes liegt ein kleines Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen zwischen Leine- und Friederikenstraße). Aufgrund des Reliefs und der teilweise dazwischen liegenden Bebauung hat es allerdings keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Vorbelastungen

Durch die Leinestraße nördlich des Plangebiets können sich Belastungen der Luft für das Wohngebiet ergeben.

7.1.6 Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des subkontinentalen Binnentiefenlandklimas mit einem Temperaturjahresmittel von 8,6 – 9,5 °C. Das Jahresmittel der Niederschläge beträgt für Leipzig 511 mm Normalwert (Umweltbericht Freistaat Sachsen, 1998). Die dominierende Windrichtung ist West, im Winterhalbjahr herrschen südwestliche Winde vor (Landschaftsplan, Dezember 1999).

Vorbelastungen

Das Gebiet wird dem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich zugeordnet, der als bioklimatisch belastend gilt. Unter stadtklimatischen und lufthygienischen Aspekten wird das Gebiet als mittel empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen eingeschätzt (Stadtklimauntersuchung 1997).

7.1.7 Landschaft

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung stellen ein Siedlungsgebiet mit Einfamilien- und Reihenhäusern mit angrenzenden Gartenanlagen dar. Sie werden durch schmale Anliegerstraßen erschlossen, die für Autos als Sackgassen enden und nur fußläufig bzw. mit dem Fahrrad durchgängig genutzt werden können. Die Umgebung kann als Stadtrand-Landschaft charakterisiert werden.

Vorbelastungen

Zwischen den Reihenhäusern bestimmen eintönige Rasenflächen das Bild. Die durch den geringen Sanierungsstandard bedingten hohen Leerstände der Wohnungen ziehen beginnende Verbrauchstendenzen nach sich, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen.

In der Eingriffsbilanzierung werden die Verbrauchstendenz sowie der geringe Anteil an allgemein nutzbaren Grünflächen als Beeinträchtigungen gewertet und das Gebiet zwischen gering beeinträchtigt und hochwertig eingestuft (30 Wertpunkte).

7.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet hat als Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes hohe archäologische Relevanz (vgl. Kap. 5.6).

Mit der Eingemeindung von Dölitz und Dösen im Jahre 1910 ging die Urbanisierung der angrenzenden Erweiterungsflächen einher. Bereits 1898/99 war Dölitz an das Straßenbahnnetz angeschlossen worden, der Straßenbahnhof Dölitz wurde 1900 gebaut. Die nördlich an das Plangebiet grenzende Schule in der Wincklerstraße folgte um 1915. Das Wohngebiet „Hentschelweg“ wurde, ähnlich wie die angrenzenden Wohngebiete, zwischen 1936 und 1942 auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen gebaut, die zurzeit der Völkerschlacht bei Leipzig im Oktober 1813 noch im Umfeld der Schlachtfelder südlich der Stadt lagen.

Die Bebauung erfolgte mit zweigeschossigen Mehrparteienhäusern in einfacher Bauweise und Ausstattung mit Satteldach. Das Gebiet ist über eine Wohnstraße (Sackgasse) von der Wincklerstraße her an das Verkehrsnetz angebunden. Die südlich gelegenen Flächen wurden als Kleingärten genutzt, so dass sich ein fußläufiges Wegenetz zwischen den Wohnsiedlungen und Kleingartenanlagen ergab. Diese Situation besteht noch heute.

Vorbelastungen

Die vorhandenen Wohnhäuser wurden damals in niedrigem Standard errichtet und bis heute nur geringfügig saniert. Dieser nach heutigen Maßstäben geringe Wohnkomfort mit seinen kleinen Wohnungszuschnitten ist unter heutigen Marktbedingungen nicht mehr vermietbar und steht bereits zum großen Teil leer.

7.1.9 Wechselbeziehungen

Die natürlichen Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurden durch die bestehenden baulichen Nutzungen bereits erheblich verändert. In den nicht bebauten Bereichen sind indirekte Veränderungen der natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften durch anthropogene Einflüsse vorhanden.

7.2 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Der mit zweigeschossigen Reihen- und Mehrparteienhäusern aus den 1930er Jahren bebaute Wohnstandort am Hentschelweg soll nach Abriss und ggf. Umbau der in einfachem Standard erbauten und bereits teilweise leer stehenden Bestandsgebäude zu einem neuen Eigenheimstandort entwickelt werden. Neben drei Hausgruppen an städtebaulich markanten Punkten sollen bis zu 25 Einzelhäuser entstehen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da auch für bisher unbebaute Teile des Wohngebiets eine Überbauung ermöglicht werden soll.

Für Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanz der Flächennutzung (Gesamtgröße des Plangebiets = 17.700 m² ≈ 100 %):

	Bestand (m ²)	%	Planung (m ²)	%
bebaute Flächen	4.820	27,2	6.489	36,7
davon Wohnhäuser	2.010		4.295	
Nebengeb., Garagen, Stellpl. und Zufahrten	1.310		2.194	
befestigte Zuwegungen zum Haus)	1.335			
unbefestigte Zuwegungen	165			
öffentliche Verkehrsflächen	1.800	10,2	1.880	10,6
davon öffentliche Straße	1.260		1.455	
öffentliche Rad-/ Fußwege	540		425	
Grünflächen	11.080	62,6	9.331	52,7
davon Gartenflächen	2.890		9.331	
Rasenflächen	5.930			
Strauchflächen	2.260			

Bei Zugrundelegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Größe des Baufensters bzw. Anwendung der GRZ auf das Gesamtgrundstück) einschließlich der für Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauGB zulässigen Flächen ergibt sich in der Planung ein um 9,5 % höherer Anteil der überbauten Flächen. Die vorhandenen, befestigten Fußwegeflächen innerhalb der Baugrundstücke entfallen. Der Anteil der öffentlichen Straßenfläche – bedingt durch die Umgestaltung des Wendehammers am südlichen Ende des Hentschelweges – erhöht sich geringfügig. Für alle Fußwege und Stellplätze wird eine Bauweise festgesetzt, die die Versickerung des Niederschlagswassers zulässt. Insgesamt wird der Anteil der versiegelten Flächen damit nur gering steigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurde als ökologische Grundlage des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan mit ausführlichen Darstellungen der grünordnerischen Belange erarbeitet. Die maßgeblichen Zielstellungen des Grünordnungsplans wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert, um die geplanten Eingriffe zu mildern und, soweit möglich, auszugleichen.

Sie betreffen den Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bauweisen für Wege und Zufahrten sowie Gebote zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um den vorhandenen hohen Grünbestand im Gebiet zu erhalten und weiter zu stärken. Weiterhin werden in bestimmten Bereichen des Plangebiets passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm festgesetzt.

7.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

7.3.1 Schutz des Großbaumbestandes

Auf den vorhandenen Großbaumbestand wurde in der Planung Rücksicht genommen, indem die Baufelder soweit als möglich aus den Traufbereichen der Baumkronen verschoben wurden. Damit soll der vorhandene Bestand weitgehend erhalten werden. Für diese Bestandsbäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, die auch bei Abgang notwendig zu leistenden Ersatz –

wenn nicht bereits mit der Ausgleichszahlung entsprechend Eingriffsbilanz nach Leipziger Bewertungsmodell (siehe 7.3.3) geschehen – regelt.

7.3.2 Immissionsreduzierung

In der Umgebung des Hentschelwegs sind verschiedene Schallemissionsquellen vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mittels einer Schallimmissionsprognose⁴ untersucht, welche Lärmeinträge sich auf das Plangebiet ergeben und welche Lärmschutzmaßnahmen daraus ggf. für die Wohnbebauung abzuleiten sind.

Folgende Emissionsquellen wurden untersucht:

- **Verkehrslärm**
Nach den Aussagen des Schallimmissionsplans der Stadt Leipzig ist hinsichtlich der Belastung des Plangebiets durch Verkehrslärm eine Prüfung für die in ca. 100 m Luftlinie nördlich verlaufende Leinestraße durchzuführen.
- **Schulhof der 8. Schule**
Im Norden schließen sich die Freiflächen der 8. Schule unmittelbar an das Plangebiet an. Die Auswirkungen durch den Schulhof/Pausenbetrieb auf das Plangebiet wurden durch die Schallimmissionsprognose betrachtet.
- **Sportplatz**
Westlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 50 m der Sportplatz der 8. Schule an der Eigenheimstraße, der gegenwärtig nur durch die Schule für Schulsport und Hort von montags bis freitags bis längstens 16.00 Uhr genutzt wird.
- **Straßenbahnhof Dölitz der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)**
Der Straßenbahnhof liegt mit seinen Hallen in ca. 50 m und mit seinen offenen Rangierflächen in mind. 150 m Abstand zum Plangebiet und wird laut Aussage der LVB langfristig in seiner Funktion und Betriebsform Bestand haben.

Das Schallgutachten berechnete folgende Schallimmissionsbelastungen (Beurteilungspegel) für die geplante schutzbedürftige Bebauung nach DIN 18005:

Verkehrslärm

Die Geräuschsituation „Verkehr“ wurde als energetische Addition von Straßenverkehr und Straßenbahnverkehr ermittelt. Durch die Vorbelastung des Plangebiets (WA) durch die Bornaische Straße (einschließlich Straßenbahn) und die Leinestraße werden an den nördlichen Baufenstern WA 1 und WA 2 die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für WA von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um maximal 2 dB(A) tags und maximal 5 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitungen werden von den Emissionen des Straßenverkehrs auf der nördlich zum Plangebiet liegenden Leinestraße verursacht.

Im südlichen Bereich des Plangebiets nimmt im Beurteilungszeitraum nachts die Bedeutung der Pegelanteile des Straßenbahnverkehrs (Straßenbahnhof Dölitz) zu. In der energetischen Addition

⁴ Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 252 Hentschelweg, Goritzka Akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04316 Leipzig

mit dem Straßenverkehr ergeben sich nachts Überschreitungen der Orientierungswerte von < 1 dB(A).

Passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Schalldämmung der Umfassungsbauteile zum Schutz der Wohnbereiche) zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs sind für die nördlichen Baufenster vorzusehen, wo es nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 kommt. Die betroffenen Bereiche wurden in Planzeichnung und Text festgesetzt. Bei der objektbezogenen Planung ist in diesem Bereich mit einem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 Tabelle 8 zu rechnen. An den Fassaden, an denen nachts der Beurteilungspegel des Verkehrslärms „Außen“ von 40 dB(A) überschritten wird, sind an den schutzbedürftigen Raumarten ausreichende Schalldämmmaße baulich zu realisieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Nacht-Beurteilungspegeln „Außen“ von mehr als 45 dB(A) sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate garantieren, einzubauen. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanordnung erfolgen.

Hinweis: Die nachts schutzbedürftigen Räume sind nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Schulhof

Für die Beurteilung von Pausenlärm (Lärm durch spielende Kinder) bestehen keine gesetzlichen Grundlagen. In Gerichtsurteilen zu dieser Thematik wird davon ausgegangen, dass Kinderlärm, verursacht von zum Wohngebiet gehörenden Spielplätzen oder Schulen, ortsüblich und damit zu akzeptieren ist.

Durch den Schulhof der an das Plangebiet angrenzenden 8. Schule in der Wincklerstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 deutlich unterschritten. Es sind daher keine Beeinträchtigungen des Plangebiets zu erwarten.

Sportanlagenlärm

Der westlich des Planungsgebiets gelegene Sportplatz wurde gesondert für zwei Nutzungsintensitäten untersucht. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung Schulsport sind keine Beeinträchtigungen des Plangebiets zu erwarten.

Allerdings ist für den Sportplatz eine umfassende Sanierung und anschließende Nutzung durch einen Fußballverein mit Trainings- und Spielbetrieb im Gespräch. Im Schallschutzgutachten wird davon ausgegangen, dass der Sportplatz nach 18. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) so zu errichten und zu betreiben ist, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der schutzbedürftigen Bebauung, das sind die zwischen Sportplatz und Plangebiet liegenden Kleingärten und die vorhandene Bebauung im Plangebiet, eingehalten werden. Unter dieser Prämisse kommt es im westlich gelegenen Baufenster (WA 6) zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Mit den möglichen Schalleistungspegeln für die Sportanlage [66,5 dB(A) auf der Fläche von 5.680 m²] ist ein Trainingsbetrieb ungehindert durchführbar. Für den Spielbetrieb (Punktspiele am Wochenende) könnte der mögliche Schalleistungspegel nicht ausreichend sein.

Aktive Schallschutzmaßnahmen als Schutz vor den Immissionen der Sportanlage sind im Bereich des Plangebiets aus Platzgründen nicht effizient umsetzbar. Im Falle einer Nutzungsinten-

sivierung und Sanierung der Sportanlage ist es möglich, mit aktiven Maßnahmen direkt im Bereich der Anlage wirksame Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Hinweis: Die nachts schutzbedürftigen Räume sind nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

7.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die Überplanung bestehender Wohnbauflächen wird das Baurecht mit dem vorliegenden Bebauungsplan bestätigt. Die geplante Neubebauung ist insbesondere in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche den im Bestand vorhandenen zweigeschossigen Mehrparteienhäusern und Sammelgaragen vergleichbar und wäre somit gemäß der Definitionen in § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) auf den genannten Flächen auch ohne Bebauungsplan zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts wird deshalb für die genannten Bereiche nicht vorgenommen, zumal dort auch keine besonders hochwertigen naturräumlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Allerdings erfordert die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen des Innenbereichs die Anwendung der Eingriffsregelung, da hier eine Überplanung mit Schaffung von Baurecht stattfindet. Dies ist in den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke der Fall (gekennzeichnet als Flächen A und B im Plan Bilanzierung Eingriff und Ausgleich, s. S. 21). Für diese Bereiche wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Leipziger Modell durchgeführt (s. S. 20).

Bestand

Im Bestand dominieren artenarme Rasenflächen. Lediglich an der Ostseite des Plangebiets befindet sich eine schmale Reihe vielfältig strukturierter Kleingärten. An der Westseite stehen in lockerer Weise wild aufgewachsene Jungbäume (vorwiegend Ahorn und Esche). Das gesamte Wohngebiet hat einen zum Teil sehr wertvollen Altbaumbestand.

Wie der Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen ist, ergibt die Bilanzierung nach dem Leipziger Modell für den Bestand der Flächen A und B 150.034 Wertpunkte:

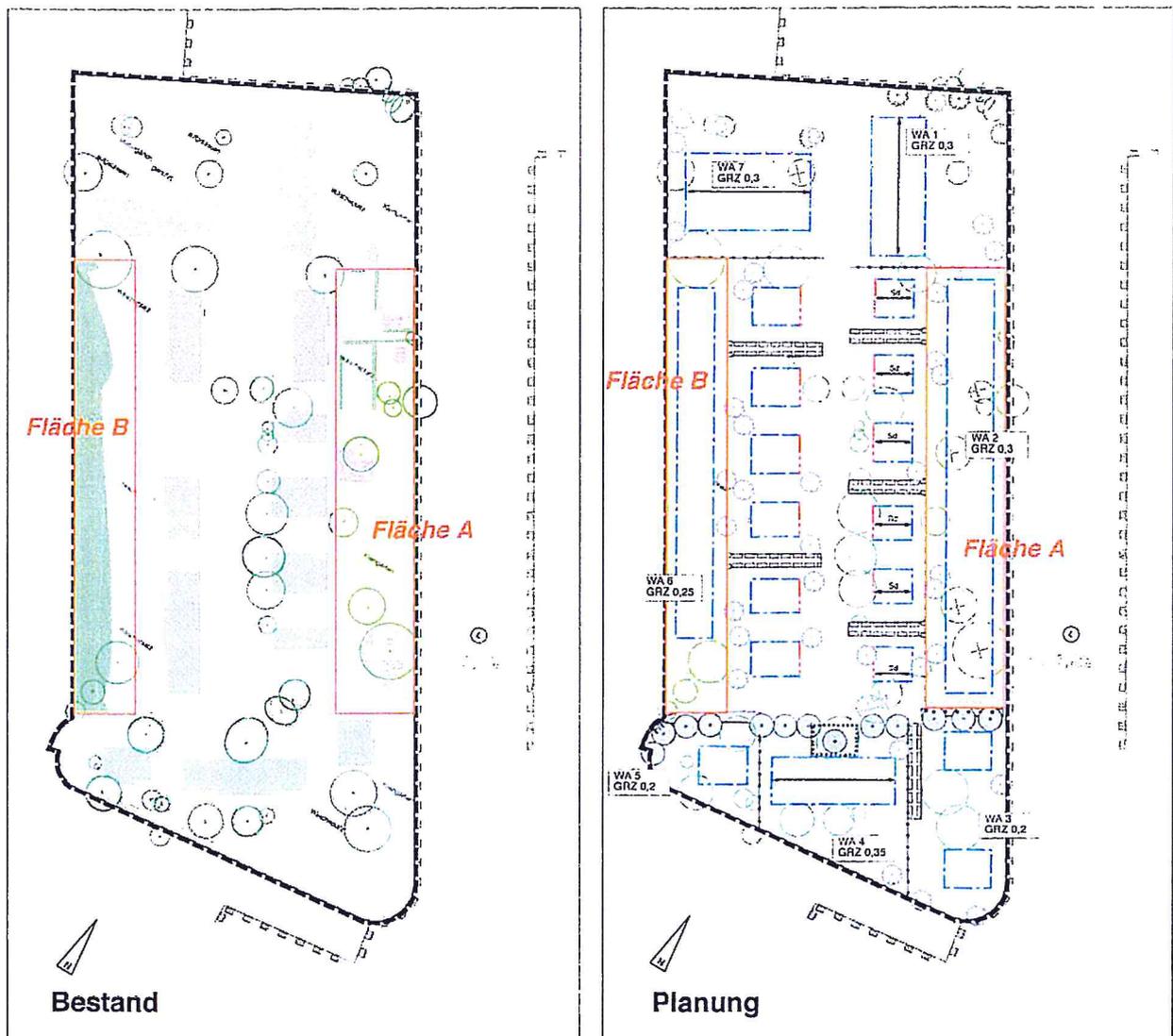
Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bestand		Boden	Wichtung 15%	Wasser	Wichtung 10%	Klima	Wichtung 10%	Flora/ Fauna	Wichtung 50%	Landschaftsbild	Wichtung 15%	
Fläche A, nordöstlich Hentschelweg												
758 m ²	Garten, strukturarm	50	5.685	80	6.064	55	4.169	18	6.822	30	3.411	
758 m ²	Garten, strukturreich	50	5.685	80	6.064	55	4.169	32	12.128	30	3.411	
178 m ²	Gartenlaube	0	0	15	267	0	0	4	356	30	801	
82 m ²	Hecke, geschnitten	50	615	80	656	55	451	30	1.230	30	369	
409 m ²	Rasen	45	2.761	70	2.863	30	1.227	13	2.659	30	1.841	
78 m ²	unbefestigte Wegfläche	5	59	30	234	15	117	8	312	30	351	
46 m ²	befestigte Wegfläche	0	0	15	69	5	23	4	92	30	207	
2.309 m²	Summe Fläche A		14.804		16.217		10.156		23.599		10.391	75.166
Fläche B, südwestlich Hentschelweg												
864 m ²	Rasen	45	5.832	70	6.048	30	2.592	13	5.616	30	3.888	
974 m ²	Gehölzaufwuchs auf Rasen*	45	6.575	80	7.792	55	5.357	42	20.454	30	4.383	
								13	6.331			
1.838 m²	Summe Fläche B		12.407		13.840		7.949		32.401		8.271	74.868
	*Aufwuchs von Eschen und Berg-Ahorn, z.T. Heckenrose, Schneebeere, Brombeere											
	Summe Fläche A und B										150.034	
Planung		Boden	Wichtung 15%	Wasser	Wichtung 10%	Klima	Wichtung 10%	Flora/ Fauna	Wichtung 50%	Landschaftsbild	Wichtung 15%	
Fläche A, nordöstlich Hentschelweg												
1.270 m ²	Neuanl. strukturarme Hausgärten	45	8.572	80	10.160	55	6.985	18	16.509	30	5.715	
1.039 m ²	Wohnhaus bei GRZ 0,30	0	0	0	0	0	0	4	2.078	30	4.676	
2.309 m²	Summe Fläche A		8.572		10.160		6.985		13.508		10.391	49.616
Fläche B, südwestlich Hentschelweg												
1.149 m ²	Neuanl. strukturr. Hausgärten	45	7.754	80	9.190	55	6.318	18	10.339	30	5.169	
689 m ²	Wohnhaus bei GRZ 0,25	0	0	0	0	0	0	4	1.379	30	3.102	
1.838 m²	Summe Fläche B		7.754		9.190		6.318		11.717		8.271	43.250
	Summe Fläche A und B										92.866	
	Differenz Bestand-Planung										-57.168	

Planung

Die Grundstücke werden zukünftig für freistehende Eigenheime und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit Garten vorgesehen. Der Anteil an Rasen- und Strauchflächen ist deshalb in die Angabe zur Gartenfläche einbezogen und kann für das geplante Wohngebiet nicht im Einzelnen vorhergesagt werden.

Insgesamt ist damit zu rechnen, dass die Strukturvielfalt des Wohngebietes im Vergleich zum Bestand ähnlich bleiben wird. Die fußläufige Querung an Ende des Hentschelwegs wird durch eine Reihe klein- bis mittelkroniger Bäume betont. Der Altbaumbestand wird bis auf Ausnahmen erhalten und durch weitere Laubbäume auf den Grundstücksflächen (Festsetzung des Bebauungsplanes) ergänzt.

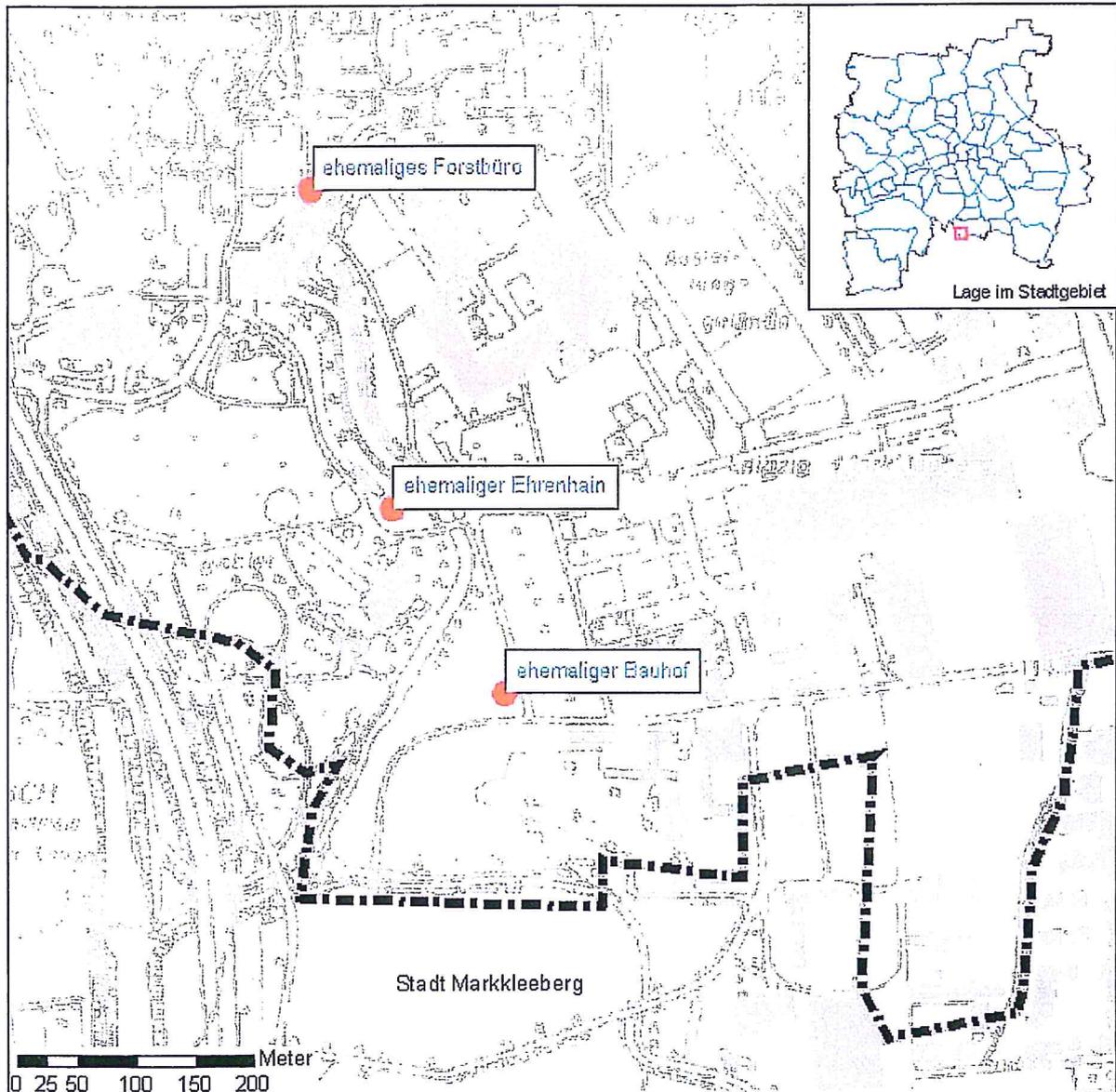


Plan Bilanzierung Eingriff und Ausgleich

Die für die Planung ermittelte Wertzahl ergibt 92.866 Wertpunkte. Damit errechnet sich ein Defizit von 57.168 Wertpunkten, das vor allem auf die höhere Versiegelung zurückzuführen ist.

Externe Ausgleichsflächen

Zur Kompensation des verbleibenden Eingriffes werden auf Vorschlag des Amtes für Umweltschutz drei externe Ausgleichsflächen mit Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen und anschließender Aufforstung im Bereich des agra-Geländes (Gemarkung Dölitz, vgl. Lageplan) zugeordnet. Nach Leipziger Modell ergeben die Maßnahmen eine Aufwertung von 56.960 Wertpunkten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.



Lageplan externe Ausgleichsflächen

Bezeichnung	Flurstücke (Teilflächen) der Gemarkung Dölitz	Fläche	Maßnahmen
Ehemaliger Bauhof	192/2, 192/3, 196a und 223	ca. 700 m ²	Abbruch, Entsiegelung Aufforstung (bereits realisiert)
Ehemaliger Ehrenhain	207 b	ca. 400 m ²	Abbruch, Entsorgung, Entsiegelung Aufforstung (inkl. 20-jähriger Entwicklungspflege)
Ehemaliges Forstbüro	207	ca. 140 m ²	Abbruch, Entsiegelung Aufforstung (inkl. 20-jähriger Entwicklungspflege)

Gemäß dem Pflegekatalog für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Amtes für Umweltschutz wird eine 20-jährige Entwicklungspflege angesetzt. Die Berücksichtigung des nach 20 Jahren entsprechend höheren ökologischen Wertes der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung der geplanten Maßnahmen nach dem Leipziger Bewertungsmodell führt dazu, dass der dem

Eingriff adäquate ökologische Ausgleich erst nach einem Zeitraum von 20 Jahren erreicht wird. Zur Absicherung der Entwicklungspflege wird auf eine zeitnahe Vollkompensation des Eingriffs verzichtet.

7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft, Klima, Flora/Fauna, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild zu erwarten. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist bezügl. der Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Hentschelweg wird auch für bislang nicht oder nur geringfügig mit Nebengebäuden bebaute Flächen in den rückwärtigen Flurstücksbereichen Baurecht geschaffen. Für diese Flächen werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig.

7.4.1 Menschen

Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll vorrangig einem hochwertigen, eigentumsfähigen Wohnen dienen und stellt eine schutzbedürftige Bebauung dar. Es ist deshalb davon auszugehen, dass von diesem Vorhaben keine für das Schutzgut Mensch relevanten nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Einer Beeinträchtigung der künftigen Bewohner durch die Einwirkungen des Verkehrslärms der Leinestraße wurde durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den betroffenen Bereichen Rechnung getragen.

Insgesamt werden sich durch die Nachnutzung und Aufwertung des Wohnstandorts Hentschelweg positive Auswirkungen für die umliegenden Wohngebiete, insbesondere die benachbarte Wohnsiedlung „Bei der Krähenhütte“, ergeben.

7.4.2 Flora, Fauna

Es werden weder Biotoptypen mit besonderer Bedeutung noch naturschutzrechtlich geschützte Flächen überplant. Durch die Planung werden vor allem Flächen betroffen, die bereits im Bestand als Wohnbauflächen mit zugehöriger Freifläche (teils Gärten) genutzt werden. In diesen Bereichen sind keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna zu erwarten.

In den rückwärtigen Grundstücksteilen werden Dauerkleingärten bzw. Rasenflächen und Gehölzaufwuchs (ohne Unterholz) in Anspruch genommen. Das hierfür in der Eingriffsbilanz ermittelte Defizit muss extern ausgeglichen werden (siehe 7.3.3).

Das angrenzende LSG Löbnig-Dölitz erfordert eine besondere Sorgfaltspflicht bei der Artwahl neu zu pflanzender Gehölze im Hinblick auf die Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, auf die die Festsetzung zur Pflanzbindung innerhalb der Grundstücke Bezug nimmt.

Vor dem Abriss der Gebäudesubstanz ist ein naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren zur abribsbedingt notwendigen Beseitigung der im Gutachten (Dr. R. Schnabel, 01.07.2004) festgestellten Brutstätten von Haussperling und Hausrotschwanz erforderlich. Der entsprechende Antrag ist im zeitlichen Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Bei der Beachtung der im Gutachten gegebenen Hinweise zur Schaffung von Ersatzniststätten kann die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung in

Aussicht gestellt werden. Sollten die Abriss- und Bauarbeiten erst nach der folgenden Brutperiode beginnen, so ist eine Überprüfung des Status der festgestellten sowie eventuell neu hinzugekommener Brutstätten durchzuführen.

Auf die Möglichkeit des Vorkommens besonders und streng geschützter Tierarten in den Frei- und Grünbereichen wie z.B. Hornissen, Wildbienen oder Wildvögel, sowie deren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten (§ 20d Abs. 1, Nr. 3 sowie § 25 Abs. 1, Nr. 2 und 3 SächsNatSchG) wird hingewiesen (Verweis auf Merkblatt Artenschutz bei Sanierungsvorhaben und dem Abbruch von Bauwerken, AfU).

7.4.3 Boden

Durch die Nutzung eines bereits in größeren Umfang versiegelten und bebauten Bereichs und dessen Umnutzung wird der Anteil der Neuversiegelung möglichst gering gehalten. In den nicht bebaubaren Grundstücksteilen bleibt die Funktion der Böden für den Naturhaushalt erhalten. Um temporäre Beeinträchtigungen durch Verdichtung oder Bodenumlagerung zu vermeiden, sollten die während der Bauphase benötigten Lagerflächen etc. auf bereits versiegelten Flächen eingerichtet werden. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen (Defizit von 10.885 Wertpunkten), bedingt durch notwendige Neuversiegelungen und Störungen des Bodengefüges im Rahmen der Neuanlage der Hausgärten.

7.4.4 Wasser

Die Zufahrtswege und Zufahrten sowie nicht überdachten Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet (siehe textliche Festsetzung 1.3.1) bzw. wird das Niederschlagswasser auf die angrenzenden Freiflächen abgeleitet. Unbelastetes Wasser von den Dachflächen wird als Brauchwasser gesammelt werden bzw. ebenfalls auf den Grundstücken versickern (siehe textliche Festsetzung 1.3.2). Damit wird gewährleistet, dass dieses Wasser dem Wasserkreislauf zur Verfügung steht. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind mit 10.707 Wertpunkten als erheblich einzustufen und ergeben sich aus der notwendigen Neuversiegelung durch die Bebauung.

7.4.5 Luft

Mit den textlichen Festsetzungen 1.5 zur Begrünung wird der aus lufthygienischer Sicht vorliegenden mittleren Empfindlichkeit des Gebiets gegenüber Nutzungsintensivierungen Rechnung getragen. Die zu erwartenden verbleibenden Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft.

7.4.6 Klima

Die textlichen Festsetzungen 1.5 zur Begrünung tragen dazu bei, die aus stadtklimatischer Sicht vorliegende mittlere Empfindlichkeit des Gebiets gegenüber Nutzungsintensivierungen abzupuffern. Insgesamt verbleibt für das Schutzgut Klima eine rechnerische Beeinträchtigung von 4.802 Wertpunkten, das vor allem aus dem Verlust von strukturierten Kleingärten und Heckenstrukturen resultiert.

7.4.7 Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die bereits in der Vergangenheit als Wohngebiet genutzt worden ist. Durch diese Standortwahl wird der Verbrauch freier Landschaft gering gehalten. Der beginnenden Tendenz zur Verwahrlosung des Gebietes wird durch die städtebauliche Neuordnung entgegengewirkt. Dieser positive Effekt wird jedoch durch

die baubedingte Inanspruchnahme gärtnerisch genutzter Strukturen relativiert. Dementsprechend wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft als unerheblich eingeschätzt. In der Eingriffsbilanzierung werden die weniger vielfältigen Vegetations- und Biotopstrukturen sowie der geringe Anteil an allgemein nutzbaren Grünflächen als Beeinträchtigungen gewertet und das Gebiet zwischen gering beeinträchtigt und hochwertig eingestuft (30 Wertpunkte).

7.4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Vor Beginn von Bauarbeiten werden archäologische Grabungen durchgeführt (vgl. Kap. 5.6). Die vorhandenen Wohngebäude werden abgerissen und durch Einzel- und Reihenhäuser ersetzt. Alternativ zum Abriss soll u.U. für einen Teil der vorhandenen Gebäude ein Komplettumbau zu abgeschlossenen Reiheneinheiten erfolgen. Mit der anschließenden Vermarktung des neuen Wohngebiets wird erreicht, dass ein innerörtlicher Wohnbaustandort revitalisiert wird.

7.4.9 Wechselbeziehungen

Für die Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen Veränderungen.

7.5 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

7.6 Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Hentschelweg erhöht sich gegenüber dem Bestand der Anteil der Flächen, die überbaut werden können. Diese Flächen befinden sich vor allem auf den rückwärtig erschlossenen Flurstücksbereichen, die bislang nicht oder nur geringfügig mit Nebengebäuden bebaut waren. Für diese Flächen werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts notwendig, da für die Schutzgüter Boden und Wasser Beeinträchtigungen entstehen, die als erheblich einzustufen sind. Für die übrigen Schutzgüter (Luft, Klima, Flora/Fauna, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild) sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ wurde ein Defizit von 57.168 Wertpunkten ermittelt, für das ein Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Leipzig sowie durch direkte Zuordnung externer Maßnahmen vorgesehen ist.

Auf den übrigen Flächen findet eine Um- und Nachnutzung eines bestehenden Wohngebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile statt. Dadurch kann Bauland ohne Ausweitung eines neuen Baugebiets als nachhaltige Nutzung vorhandener Bauflächen geschaffen werden.

8 Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nach ortstüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amts-Blatt Nr. 04/2004 am 21.2.2004 wurde am 2.3.2004 die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Veranstaltung fand in der 8. Schule in der Wincklerstraße statt. Vorgestellt wurde der Planvorentwurf mit Stand vom 15.12.2003. Seitens der 33 erschienenen Bürger wurden keine Einwände geäußert oder Anmerkungen gemacht, die eine Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten (siehe Protokoll d. Stadtplanungsamtes v. 23.3.2004).

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Mit Schreiben vom 20.4.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf vom 6.4.2004 aufgefordert.

Es wurden 20 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben 19 eine Stellungnahme zu den übergebenen Planunterlagen mit Stand vom 6.4.2004 ab. Das Landesamt für Denkmalpflege gab keine Stellungnahme ab. Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Bergamt Borna
- envia Mitteldeutsche Energie AG
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas (VNG) AG
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK)
- Landratsamt Leipziger Land
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH
- Mitteldeutsche Gasversorgung (MITGAS) GmbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Regierungspräsidium Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle
- RegTP Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post
- Stadt Markkleeberg
- Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung berücksichtigt:

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH machen mit Stellungnahme vom 24.5.2004 Angaben zur künftigen Auslegung der Wasserversorgung sowie Abwasser- und Regenwasserentsorgung. Diese sind unter Punkt 5.7 in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Landesamt für Archäologie weist mit Stellungnahme vom 3.5.2004 darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem fundreichen Altsiedelgebiet befindet und vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Entsprechende Aussagen haben als Hinweis auf dem Rechtsplan und Erläuterungen unter Punkt 5.6 in der Begründung Eingang in die Bebauungsplanung gefunden.

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig hat in seiner Stellungnahme vom 19.5.2004 Anmerkungen zu den Pflanzenauswahllisten im Anhang der Begründung, zum Schutz Gebäude bewohnender Tierarten, zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet und zum Immissionsschutz gemacht. Die Pflanzempfehlungen wurden entsprechend der Anmerkungen überarbeitet. Die Ergebnisse eines zum 1.7.2004 erarbeiteten Artenschutzgutachtens bezüglich der Gebäude wurden unter 7.1.2 und 7.4.2 in den Umweltbericht aufgenommen. Die Angaben zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet wurden auf der Grundlage einer am 28.7.2004 vorgelegten Baugrunduntersuchung präzisiert. Die Hinweise zum Immissionsschutz wurden unter 7.3.2 in den Umweltbericht eingearbeitet und fanden als textliche Festsetzung 1.4 Eingang in den Bebauungsplan.

Anmerkungen der Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung wurden unter Punkt 9.3 in die Begründung aufgenommen. Die für die in der hinteren Reihe erschlossenen Grundstücke erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter an Räumtagen kann am Anfang der festgesetzten Stichwege auf privatem Grund erfolgen.

Die Stadtwerke Leipzig GmbH stellen in ihrer Stellungnahme vom 24.5.2004 fest, dass die Stromversorgung für die geplante Wohnbebauung durch Anschluss an das vorhandene Netz und ggf. notwendige Netzerweiterungen ebenso möglich ist, wie die Gasversorgung. Entsprechende Aussagen wurden unter 5.7 in die Begründung aufgenommen.

8.3 Beteiligung der Bürgervereine

Von den drei beteiligten Bürgervereinen, die gleichzeitig mit den TÖB angeschrieben wurden, gaben der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. und der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. keine Stellungnahmen ab.

Der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. äußert mit Stellungnahme vom 24.5.2004 Kritik an der geringen Größe der künftigen Grundstücke, durch die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten auf den Grundstücken sowie eine angemessene Privatsphäre stark eingeschränkt würden. Kritisiert wird insbesondere die Bebauung der hinteren Flächen, aus der eine hohe bauliche Dichte resultiert. Dies führte nach Abwägung mit den anderen von dieser Frage berührten Belangen nicht zu einer Änderung der Planinhalte (siehe Punkt 12.2).

Weiterhin erfolgt der Einwand, dass auf den Grundstücken nicht ausreichend Platz für Stellplätze vorhanden ist, da pro Grundstück aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von vier bis max. 8 Autos bei Doppelhäusern in der zweiten Reihe auszugehen sei. Da diese Darstellung nicht zutreffend ist, erfolgte auch in diesem Fall keine Änderung der Planinhalte (näheres siehe Punkt 9.3).

Der Forderung einer genauen Untersuchung des Plangebiets hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen wurde mit der Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens entsprochen. Es wurden keine Vorkommen von Fledermäusen festgestellt (siehe 7.1.2).

Ein weiterer Einwand wird gegen die erfolgte Eingiffs-/Ausgleichsbilanzierung erhoben. Hier sei auch für die vorderen, unmittelbar am Hentschelweg gelegenen Flächen eine Bilanzierung ange raten, da Bestand und Planung nicht deckungsgleich sind. Eine Änderung der Bilanzierung wurde nicht vorgenommen. Eine entsprechende Begründung wurde unter Punkt 7.3.3 in den Umweltbericht aufgenommen.

Schließlich wird das Fehlen einer Wertpunktliste und eine fehlerhafte Darstellung der Wertigkeit der Planung in der Begründung zum Bebauungsplan bemängelt. Die Wertpunktliste wurde dem Ökolöwen übersandt sowie als Tabelle in den Umweltbericht aufgenommen; der fehlerhafte Punktwert wurde korrigiert (siehe 7.3.3).

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 10.03.2005 wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22 vom 29.10.2005 in der Zeit vom 08.11. bis 07.12.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurden seitens der Bürger keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

8.5 Benachrichtigung der TÖB sowie der Bürgervereine von der öffentlichen Auslegung

Mit Schreiben vom 27.10.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB von der Auslegung des Planentwurfs vom 10.03.2005 unterrichtet und erhielten erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist.

Es wurden dieselben 20 Träger öffentlicher Belange sowie 3 Bürgervereine beteiligt, die auch am Vorentwurf beteiligt wurden (s. 8.2 und 8.3). Von diesen gaben 13 eine Stellungnahme zu den übergebenen Planunterlagen ab. Das Sächsische Oberbergamt in Freiberg gab Hinweise zum Wiederanstieg des Grundwassers im Plangebiet infolge der Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH, die unter 7.1.3 in die Begründung eingearbeitet wurden. Die Anmerkungen der KWL GmbH zur Wasserver- und Regenwasserentsorgung wurden unter 5.7 in die Begründung eingearbeitet. Alle übrigen Beteiligten stimmten in ihrer Stellungnahme dem Bebauungsplan zu.

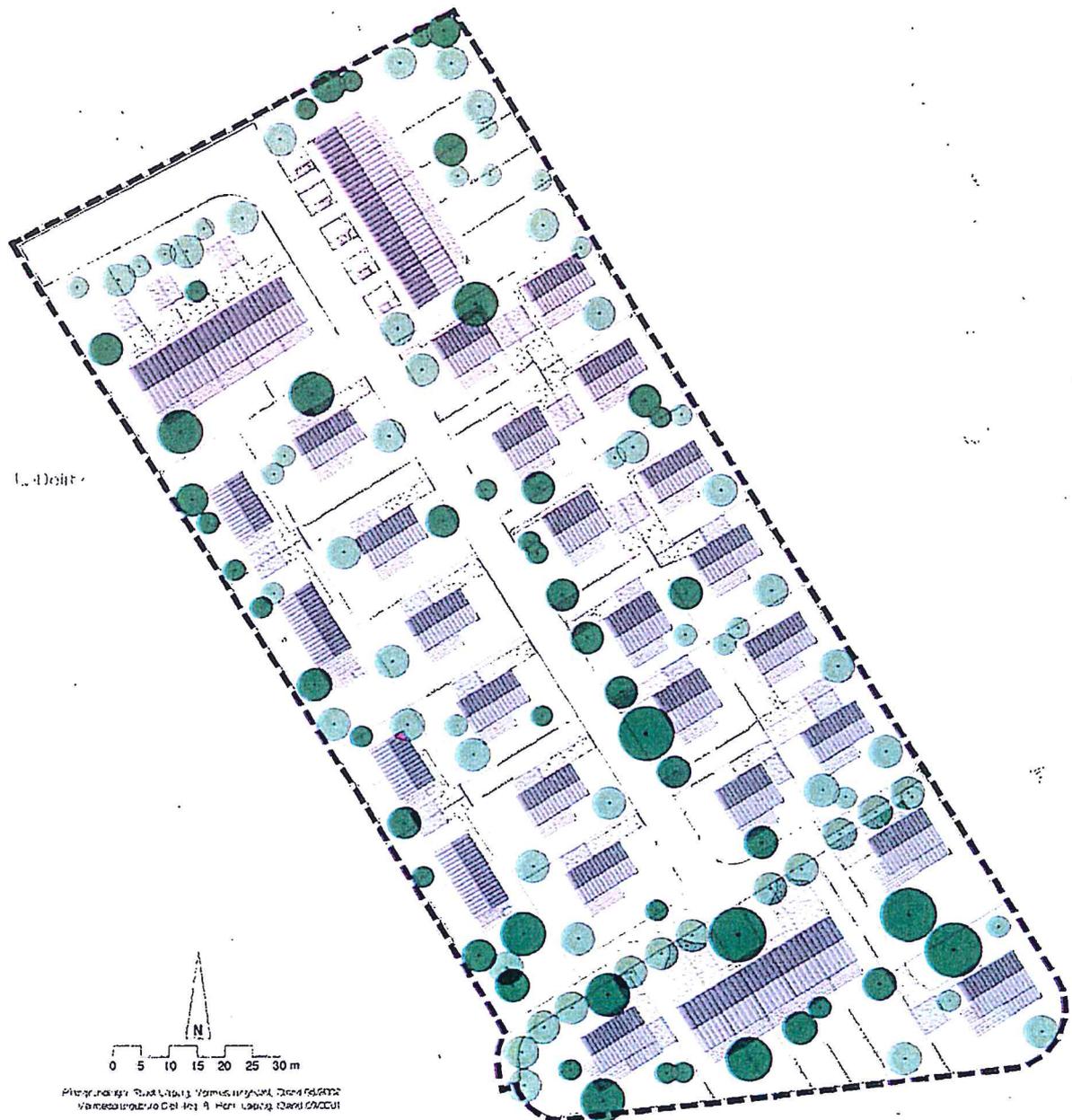
9 Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Gebiet ist gegliedert in den Hentschelweg als zentraler Erschließungsachse und in Flächen für die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern westlich, südlich und östlich des Hentschelweges.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Im Plangebiet sollen vorwiegend freistehende Eigenheime mit Grundstücksgrößen zwischen 350 und 600 m² entstehen. Resultierend aus der großen Flurstückstiefe zwischen Straßenkante und Plangebietsgrenze sieht das Bebauungskonzept dafür im Wesentlichen eine zweireihige Gebäudeanordnung für Einzelhäuser beiderseits des Hentschelwegs vor. Darüber hinaus sind an städtebaulich markanten Stellen Reihenhäuser und Hausgruppen mit unterschiedlich großen Grundstücken vorgesehen, die mit ihren größeren Kubaturen prägende Raumkanten erzeugen. Dadurch werden insbesondere der nördliche Auftakt sowie der Abschluss des Baugebiets am südlichen Ende in der Blickachse des Hentschelwegs betont und räumlich gefasst. Als Option sieht das Bebauungskonzept auch eine Sanierung und Umgestaltung von Bestandsgebäuden zu eigentumsfähigen Reiheneinheiten vor (s. nächste Seite sowie Anhang III: Gestaltungsplan).



Gestaltungsplan

9.3 Erschließungskonzept

Der Verkehrsraum des Hentschelwegs mit seiner 5,50 m breiten Fahrbahn und einem ca. 1,50 m breiten Gehweg bleibt in seiner Gesamtbreite zur Erschließung für Verkehr und Medien im Wesentlichen erhalten. Er wird jedoch in eine Mischverkehrsfläche umgebaut, die eine Breite von 5,50 m aufweist. Beiderseits dieser Fläche verbleiben Randbereiche in einer Breite von ca. 1,00 m (südwestliche Seite) und ca. 0,50 m (nordöstliche Seite). Außerdem wird die vorhandene Wendeanlage auf das für das dreiachsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug erforderliche Maß reduziert werden (Breite 6,00 m, davon 5,50 m für die Fahrbahn und je 0,25 m Randbefestigung zu beiden Seiten). Zur Einbindung des Baugebiets bedeutsame Fußwegebeziehungen in die Umgebung werden beibehalten und planungsrechtlich gesichert.

Die zurückliegenden Gebäude in der zweiten Reihe werden durch private Stichwege in der erforderlichen Breite angebunden. Die Stichwege sollen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur

Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke versehen und diesen eigentumsrechtlich zugeordnet werden. Auch ein Anschluss der direkt am Hentschelweg gelegenen und damit über diesen erschlossenen Baugrundstücke soll als Option zur Bildung einer gemeinsamen, hofartigen Erschließungszone am Ende der Stichwege möglich sein.

Die privaten Stichwege können nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden. Damit wird für die Grundstücke in der „zweiten Reihe“, bei denen der manuelle Transportweg von 15 m zwischen Standplatz für Abfallbehälter und Halteplatz des Sammelfahrzeugs überschritten wird, die Bereitstellung der Abfallbehälter notwendig. Die Stichwege sind mit einer Breite von 3,50 m so groß bemessen, dass die Behälter an Räumtagen durch die Grundstückseigentümer nahe der Einmündung in den Hentschelweg aufgestellt werden können und gleichzeitig der private Erschließungsverkehr nicht eingeschränkt wird.

Die für die Wohngebäude nachzuweisenden Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken angeordnet. Dafür sind auf den zu bildenden Baugrundstücken ausreichend Flächen vorhanden. In den mit Einzelhäusern zu bebauenden Teilgebieten wird das Einfamilienhaus der Regelfall sein, für das im Gestaltungsplan die Aufstellung von zwei Autos in einer Garage und auf einer davor angeordneten Auffahrtfläche nachgewiesen ist.

Darüber hinaus stehen für den Besucherverkehr im öffentlichen Straßenraum innerhalb der Mischverkehrsfläche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Bei einem Parken im Straßenraum verbleibt bei einer Breite der Mischverkehrsfläche von 5,50 m abzüglich einer Aufstellbreite für Personenkraftwagen (PKW) von ca. 2,00 m eine Fahrgasse von ca. 3,50 m, die auch für Lastkraftwagen (LKW) ausreichend breit ist. Ein Begegnungsverkehr ist auch für PKW nicht erforderlich, weil der Hentschelweg nur die anliegenden Grundstücke erschließt und die daraus resultierende Verkehrsbelastung gering ist. Die begrenzte Breite führt zu einer „natürlichen“ Verkehrsberuhigung. Kommt es zum Begegnungsfall, so können die von parkenden Fahrzeugen ohnehin freizuhaltenen Einfahrtsbereiche der Stichwege und Grundstückszufahrten als Ausweichstellen genutzt werden.

Für die privaten Stellplatzanlagen sind Garagen, dazu zählen auch Carports, sowie offene Stellplätze vorgesehen.

9.4 Grünkonzept

Das Plangebiet weist einen großen Bestand schützenswerter Bäume auf, der eine besondere Standortqualität darstellt. Die Bebauungskonzeption orientiert sich mit der Anordnung der Gebäude am erhaltenswerten Baumbestand, der bis auf wenige Ausnahmen geschont wird und durch Neupflanzungen auf den Grundstücken sinnvoll ergänzt werden soll. Im Süden des Plangebiets wird eine gebietsquerende Wegeverbindung durch eine neue Baumreihe besonders betont.

9.5 Umsetzungskonzept

Für die Umsetzung der Wohnbebauung wird der Verkauf der neu zu bildenden Baugrundstücke an einzelne Bauherren ebenso in Betracht gezogen, wie eine Vermarktung über Bauträger.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der LWB als Vorhabenträgerin und der Stadt Leipzig werden die Planung und Herstellung der straßenseitigen Erschließungsanlagen, die Planung und Herstellung der aus den Festsetzungen zur Grünordnung resultierenden grünordnerischen Maß-

nahmen bezüglich der Anlage von straßenbegleitendem Grün sowie die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung resultierenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets geregelt. Auf dieser Grundlage ist auch die zur Planumsetzung erforderliche Bodenordnung durchzuführen.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft entlang

- der nordwestlichen, nordöstlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 234;
- der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 183/26 (hier: vorhandener Fußweg);
- der südwestlichen Grenze des Flurstücks 183a sowie ihrer Verlängerung bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 183/26 (hier: Straße);
- der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 183/26.

Der Geltungsbereich umfasst damit vollständig die beiden für eine Neubebauung vorgesehenen Flurstücke 183a und 234 sowie den zur Erschließung und zum verkehrsmäßigen Anschluss an die Umgebung erforderlichen Teil des Flurstücks 183/26.

11 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept entsprechend gegliedert in

- - die Verkehrsflächen des Hentschelweges und des Fuß- bzw. des Fuß-/Radweges;
- - daran angrenzende Teilflächen des Baugebietes.

12 Baugebiet/Teilbaugebiete

Das Baugebiet wird durch die festgesetzten Verkehrsflächen in drei Teilbaugebiete untergliedert. Der Bebauungsplan setzt außerdem, als Voraussetzung für sich unterscheidende Festsetzungen für Teilflächen, eine weitere Untergliederung fest, so dass das Baugebiet insgesamt aus sieben Teilbaugebieten besteht.

12.1 Art der baulichen Nutzung

a) Baugebietskategorie

In der Planzeichnung ist das Baugebiet mit allen seinen Teilbaugebieten als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO].

Begründung:

Die sieben Teilbaugebiete im Plangebiet sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Es soll jedoch auch möglich sein, begrenzt Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie nicht störende Handwerksbetriebe anzusiedeln, was dem Gebietscharakter der Umgebung entspricht. Damit soll den künftigen Bewohnern auf ihren Grundstücken die Möglichkeit einer Verbindung von Wohnen und Arbeiten eröffnet werden. Alle Teilbaugebiete werden daher als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Sie unterliegen damit auch nicht dem hohen Schutzan-

spruch eines reinen Wohngebietes, dem wegen der Nähe zu Sportplatz, Schule und Straßenbahnhof nicht hätte entsprochen werden können.

b) Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

In der textlichen Festsetzung 1.1 ist für alle Teilbaugebiete festgesetzt:

„In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans [§ 1 Abs. 6 BauNVO].“

Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen werden. Für diese Nutzungen gibt es nach der zugrunde liegenden Konzeption des Grundstückseigentümers keinen Bedarf im Plangebiet. Auch entsprechen sie nicht dem Ziel der Entwicklung eines ruhigen, randstädtischen Wohngebietes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden zudem ausgeschlossen, weil sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen. Größere Nutzungen wie Gartenbaubetriebe lassen sich allein wegen ihrer Flächenausdehnung im Plangebiet nicht einordnen. Für Tankstellen ist die räumliche Lage ungeeignet. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz dieser Festsetzung gewahrt.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird in den einzelnen Teilbaugebieten mit Werten zwischen 0,2 und 0,35 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen an einen nachfragegerechten, wirtschaftlich und flächensparend zu bebauenden Eigenheimstandort. In den für den Einzelhausbau vorgesehenen Teilbaugebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird die zulässige Grundfläche mit einer GRZ von 0,2...0,3 auf ein für die Bebauung mit marktüblichen Einfamilienhäusern notwendiges Maß beschränkt. Da dieses nicht die Flächen für Stellplätze und Garagen beinhaltet, kann für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Durch die maßvolle Nachverdichtung in diesen Teilbaugebieten kann andernorts auf die Ausweisung von neuem Bauland verzichtet werden, womit den Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Die sich ergebenden Grundstücke entsprechen vergleichbaren Angeboten am Immobilienmarkt und gewährleisten auch in den angebotenen Größen angemessene Lebens- und Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner. Spiel und Erholungsmöglichkeiten sind darüber hinaus in der Umgebung des Plangebiets ausreichend vorhanden (siehe 7.1.1).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 7 bzw. 0,35 in WA 4 ermöglicht entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Planung in diesen Gebieten eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern.

Generell bleibt die GRZ unter dem in § 17 BauNVO als Höchstmaß festgesetzten Wert von 0,4.

b) Zahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Baugebiet wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit orientiert sich am zweigeschossigen Bestand, der nach den Planungen des Eigentümers u.U. in Teilen erhalten und umgebaut werden soll (siehe 9.2) und an der Bebauung in der Umgebung, die ebenfalls überwiegend zweigeschossig ausgeführt ist. Das Bebauungskonzept beinhaltet darüber hinaus auch die Errichtung von marktgängigen Eigenheimtypen, die meistens nur ein Vollgeschoss aufweisen. Um diese realisieren zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse nicht als zwingend festgesetzt, sondern kann unterschritten werden. Die damit zulässige Mischung aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist in Bezug auf den Städtebau in der Umgebung angemessen, da keine direkte Nachbarschaft zum homogenen Siedlungsbild der zweigeschossigen Bebauung „Bei der Krähenhütte“ oder anderer Baugebiete besteht und weil sich das Plangebiet in einer randstädtischen Lage befindet, in der auch eine niedrige Bebauung allgemein üblich ist.

12.3 Bauweise

In den Teilbaugebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. In den Teilgebieten WA 1 und WA 7 werden Doppelhäuser- und Hausgruppen, in WA 4 nur Hausgruppen festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Einzelhäuser entspricht einer auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnenden großen Nachfrage nach Baumöglichkeiten für freistehende Eigenheime. Zur Erlangung einer städtebaulichen Einheit soll vor allem der gesamte mittlere Abschnitt des Plangebiets mit dieser Gebäudeform bebaut werden. Im Norden sollen zur städtebaulichen Betonung des Eingangs zum Wohngebiet größere Kubaturen in Form von Doppel- oder Reihenhäusern entstehen (WA 1 und WA 7). Der südliche Gebietsabschluss soll in der Blickachse des Hentschelwegs durch eine Raumkante erfolgen, die durch eine geschlossene Häuserzeile gebildet wird (WA 4). Außerhalb der Sichtachse ist eine derartige Raumbildung nicht erforderlich, so dass beiderseits des WA 4 eine weitere Einzelhausbebauung ermöglicht wird.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Teilgebieten WA 2 und WA 6 werden zur Straße hin Baulinien festgesetzt. Für alle anderen Baufenster werden Baugrenzen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Begründung

Entlang des Straßenraums des Hentschelwegs sollen die Einzelhäuser beiderseits in einer Gebäudeflucht errichtet werden, um der Siedlung eine städtebauliche Grundfigur zu geben. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie ist mit 6,5 m im WA 2 und 5,5 m im WA 6 so gewählt, dass die zu errichtenden Gebäude städtebaulich einen wirksamen Bezug zur Straße aufweisen und darüber hinaus die Aufstellung eines PKW im potentiellen Zufahrtsbereich zwischen Straße und Haus möglich ist. Der um einen Meter größere Abstand der Baulinien zur Straße im WA 2 resultiert aus der gewünschten Optimierung der Lage der Baufenster in Bezug auf die Hauptsonnenseite der zu bildenden Grundstücke (s.u.).

Die in 2. Reihe gelegenen Baufenster sollen über die größte Baufreiheit verfügen und werden als zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um Spielraum bei der Stellung der Gebäude zu erhalten. Die Erschließung durch private Stichwege gibt jedoch das Grundmuster der Gebäudeanordnung vor. Alle Baufenster für Einzelhäuser sind so angelegt, dass sich nach Südwesten die größtmögliche freie Grundstücksfläche ergibt. Damit wird die bestmögliche Ausnutzung der Hauptsonnenseite gewährleistet. In den Baufenstern für die Doppel- und Reihenhäuser (WA 1, WA 4 und WA 7) sollen für den Fall eines Umbaus von vorhandenen Gebäuden die Bestandsgebäude abgebildet werden. Darüber hinaus lassen die Tiefen der Baufenster eine individuelle Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu, die sich jedoch im Rahmen der oben angeführten städtebaulichen Prämissen (Betonung von Auftakt und Abschluss des Siedlungskörpers) bewegt.

12.5 Stellung der baulichen Anlagen

In den Teilbaugebieten WA 1, WA 4 und WA 7 wird mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung eine traufständige Gebäudestellung festgesetzt. Für die direkt am Hentschelweg gelegenen Baufenster im WA 2 wird eine giebelständige Gebäudestellung festgesetzt.

Begründung:

Das durch die Anordnung der Baufenster vorgegebene städtebauliche Grundmuster (siehe 12.4) soll in einigen Teilen des Plangebietes durch Festsetzungen zur Gebäudestellung unterstrichen werden. Dies gilt für die städtebaulich markanten Doppelhäuser und Hausgruppen in WA 1, WA 4 und WA 7, deren traufständige Anordnung am Anfang sowie am Ende des Baugebietes eine „ruhige“ städtebauliche Fassung erzeugen soll. Die durch eine Giebelständigkeit hervorgerufene „bewegte“ Gebäudeansicht ist an den genannten Stellen städtebaulich nicht gewollt.

Im WA 2 wird für die Baufenster am Hentschelweg die Giebelstellung festgesetzt, um entlang des Straßenverlaufs ein Mindestmaß an städtebaulicher Einheitlichkeit zu erzeugen. Für die rückwärtigen Baugrundstücke ist dies nicht notwendig, da sie aus dem öffentlichen Straßenraum nur beschränkt wahrgenommen werden können. Es wird die Giebelständigkeit und nicht die Traufständigkeit festgesetzt, damit auch eingeschossige Häuser eine ausreichend große und auf den Straßenraum wirkende Ansichtsfläche ausbilden können. Die Festsetzung wird auf die nordöstliche Straßenseite beschränkt, da hier aufgrund des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes die kleinsten Einzelhausgrundstücke im Baugebiet entstehen werden. Angesichts der damit verbundenen größeren Nähe der Gebäude zueinander soll hier eine stärkere städtebauliche Einheitlichkeit erzeugt werden, als in den anderen für die Einzelhausbebauung festgesetzten Bereichen und somit eine starke Mischung verschiedener Bautypen auf engem Raum vermieden werden. Im WA 3, WA 5 und WA 6 wird auf den vergleichsweise größeren Baugrundstücken von Festsetzungen zur Gebäudestellung abgesehen. In den bezeichneten Gebieten soll künftigen Bauherren ein Angebot zur Errichtung von weitgehend individuell gestaltbaren Häusern gemacht werden.

12.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In sämtlichen für Einzelhäuser vorgesehenen Teilbaugebieten (WA 2, WA 3, WA 5, WA 6) wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei beschränkt, um die Gebietscharakteristik eines Eigenheimstandortes zu erzielen und Mehrparteienhäuser mit Kleinwohnungen auszu-schließen.

13 Verkehrsflächen

Der Straßenraum des im Plangebiet liegenden Abschnitts der Wincklerstraße sowie des Hentschelwegs einschließlich eines Wendebereichs wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Süden des Plangebiets wird beiderseits der Wendeanlage ein in Ost-West-Richtung verlaufender Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg bzw. Fußweg festgesetzt.

Begründung

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Abschnitte der Wincklerstraße und des Hentschelwegs stellen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine ausreichende öffentliche Erschließung des Wohngebiets sicher. Sie erschließen die zu bildenden Baugrundstücke direkt oder erlauben im Falle der in zweiter Reihe gelegenen Baugrundstücke den Anschluss privater Erschließungswege. Entsprechend des zugrunde liegenden Erschließungskonzeptes wird die im Bestand vorhandene öffentliche Straßenerschließung im Wesentlichen beibehalten. Die im Hentschelweg festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche von 7,00 m erlaubt die im Erschließungskonzept vorgesehene Aufteilung des Straßenraums (siehe 9.3). Im nördlichen Bereich (Wincklerstraße) wird mit 8,50 m die Flurstücksbreite des öffentlichen Straßenraums der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche zugrunde gelegt.

Die Bemessung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für die Wendeanlage entspricht den Erfordernissen für das dreiachsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug. Westlich und östlich der Wendeanlage wird die Straßenverkehrsfläche bis zu den im WA 3 und WA 5 zu erschließenden Baugrundstücken fortgeführt. Feuerwehrfahrzeuge können bei einem Einsatz im Bereich der Wendeanlage verbleiben, da der Abstand zum äußersten Wohngebäude mit 35 m die maximale Schlauchlänge von 50 m deutlich unterschreitet.

Die für den Besucherverkehr notwendigen öffentlichen Parkplätze sollen durch einseitige Aufstellung auf der Fahrbahn der Wincklerstraße und des Hentschelwegs entstehen. Im Erschließungskonzept ist nachgewiesen, dass die als Differenz zwischen Fahrbahnbreite und Aufstellfläche für parkende Fahrzeuge verbleibende Fahrgasse auch für LKW ausreichend breit ist und die maßgeblichen Begegnungsfälle unter Einbeziehung von Grundstückszufahrten und privaten Erschließungswegen möglich sind.

Von der Wendeanlage aus soll im öffentlichen Straßenraum ein im Bestand vorhandener öffentlicher Fuß- und Radweg zur Eigenheimstraße fortgeführt werden. Der Fuß- und Radweg wird zum Erhalt der Durchgängigkeit des Plangebiets sowie zur Aufrechterhaltung der Verbindung mit den umgebenden Wohngebieten durch eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,80 m festgesetzt.

Nach Osten in Richtung Wohnbebauung „Bei der Krähenhütte“ soll der vorhandene private Fußweg als wohngebietsübergreifende Verbindung erhalten bleiben. Er wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

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

Um der zunehmenden Versiegelung des Bodens und der damit einher gehenden Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser entgegenzuwirken sowie gleichzeitig die Einleitung des

anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation zu minimieren, werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.3.1: „Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann.“

1.3.2: „Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.“

Abweichend davon kann ausnahmsweise von der Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstücks nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich ist.“

Begründung:

Durch die Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächen und eines versickerungsfähigen Unterbaus bei der Herstellung von Befestigungen für Wege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken wird erreicht, dass innerhalb des Plangebietes ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle versickert und damit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung zur Versickerung des auf den Dachflächen niedergehenden Niederschlagswassers, für das sich zur Einsparung von Trinkwasser auch eine Sammlung und weitere Verwendung als Brauchwasser, z.B. zur Bewässerung von Gärten, anbietet. Die Einschränkung, dass eine Versickerung des Dachflächenwassers nicht erfolgen muss, wenn dies nur mit einem unvertretbar hohen Aufwand möglich ist, ist mit den Ergebnissen des Bodengutachtens zu begründen, dass für einige Baugrundstücke versickerungsfähige Schichten erst in größeren Tiefen ermittelt hat (siehe 5.7 und 7.1.3). Beide Festsetzungen tragen dazu bei, dass ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird.

15 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der in der zweiten Reihe gelegenen Baugrundstücke im WA 2, WA 3 und WA 6 werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen als Privatwege für die über den jeweiligen Weg erschlossenen Baugrundstücke mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweils erschlossenen Baugrundstücke sowie Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung von Privatwegen als Flächen für Gemeinschaftsanlagen in Verbindung mit den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird eine ausreichende Verkehrs- und Medienserschließung der in der zweiten Reihe zu bildenden Baugrundstücke sichergestellt. Die Geh- und Fahrrechte beziehen sich dabei ausdrücklich auf die über den jeweiligen Weg erschlossenen und die Leitungsrechte auf die angrenzenden Baugrundstücke, damit entsprechend des Erschließungskonzeptes (siehe 9.3) auch die direkt am Hentschelweg gelegenen und damit bereits ausreichend erschlossenen Baugrundstücke optional über die Stichwege an einen gemeinsamen Erschließungsbereich für jeweils drei oder vier Anlieger angebunden zu werden können.

16 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzulegen. Generell ist die Ausführung der Stellplätze nicht eingeschränkt. Es sind Garagen, Carports (als besondere Form von Garagen) und offene Stellplätze zulässig. Mit der textlichen Festsetzung 1.2

„In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 6 sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Flucht der Baulinie Garagen, dazu zählen auch Carports, nicht zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].“

wird jedoch für die Teilbaugebiete WA 2 und WA 6 bestimmt, dass in den Vorgärten keine Garagen erbaut werden dürfen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass die entlang des Hentschelwegs durch die Baulinien (siehe 12.4) festgesetzte städtebauliche Ordnung der Bebauung nicht durch vorgestellte Garagenbauten beeinträchtigt wird, die eine Wahrnehmung der festgesetzten Gebäudefluchten erschweren würden. Mit Vorgartensatzung der Stadt Leipzig, die bestimmt, dass Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, kann die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den Vorgartenbereichen nicht geregelt werden.

Bei den im nördlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Grundstücken ist bei der Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten die Topografie des Geländes zu berücksichtigen. Im Teilbaugebiet WA 1 weist diese zwischen Straße und Baufenster eine Höhendifferenz von knapp 2 m auf. Hier muss bei der nachgeordneten Gebäudeplanung entwurfsabhängig eine geeignete Lösung zur Unterbringung der Stellplätze erarbeitet werden, z.B. durch die Ausbildung von Kellergaragen.

Die Stellplätze im Teilbaugebiet WA 4 sind in der zulässigen Bauart außerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen vor der Hauszeile oder bspw. als Garagen im Haus vorzusehen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich ansonsten nach den Vorschriften BauNVO und der Sächsischen Garagenverordnung.

17 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ein im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitetes Schallgutachten hat ergeben, dass im Plangebiet für die nördlichen Baufenster nachts nennenswerte Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zu verzeichnen sind, die durch Verkehrslärm erzeugt werden. Die betroffenen Bereiche werden in der Planzeichnung als „Bereiche für notwendige Maßnahmen zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete vor Verkehrslärm“ kenntlich gemacht. Mit der Formulierung unter 1.4 im Teil B, Text

„In den in der Planzeichnung als "Bereiche für notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm" markierten Bereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen. Für alle Bereiche liegt der Lärmpegelbereich II gemäß der DIN 4109 zugrunde. Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass ein geringerer Außenlärmpegel auf ein Gebäude oder Gebäudeteile wirkt, kann der sich daraus ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 zugrunde gelegt werden.“

wird klargestellt, dass für diese Bereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Schalldämmung der Umfassungsbauteile zum Schutz der Wohnbereiche) zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind. Bei der objektbezogenen Planung ist in diesem Bereich mit einem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 Tabelle 8 zu rechnen. An den Fassaden, an denen nachts der Beurteilungspegel des Verkehrslärms „Außen“ von 40 dB(A) überschritten wird, sind an den schutzbedürftigen Raumarten ausreichende Schalldämmmaße baulich zu realisieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Nacht-Beurteilungspegeln „Außen“ von mehr als 45 dB(A) sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate garantieren, einzubauen. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage erfolgen. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind, um für diese nächtliche Beeinträchtigungen von vornherein ausschließen zu können (siehe auch 7.3.2).

18 Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Kastanie im WA 4 wird der Erhalt bzw. die Festsetzung zum Ersatz an der gleichen Stelle bei Abgang festgesetzt. Um die Kastanie herum wird eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Begründung:

Die Kastanie stellt einen bedeutsamen Blickpunkt in der Sichtachse des Hentschelwegs dar und soll deshalb als städtebaulich markanter und gebietsprägender Baum erhalten bleiben oder bei Abgang ersetzt werden. Um die Wirkung dieses Baums zu erhöhen, wurde von der Festsetzung straßenbegleitender Bäume im öffentlichen Straßenraum des Hentschelwegs abgesehen. Die um die Kastanie herum festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen ist von jeglicher Überbauung freizuhalten, um den Wurzelraum der zur Erhaltung festgesetzten Kastanie (s.o.) wirkungsvoll zu schützen. Zuwegungen, Zufahrten oder Stellplätze sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Im Plangebiet ist bereits ein wertvoller Großbaumbestand vorhanden, der das Siedlungsbild des Plangebiets in entscheidendem Maße prägt. Die Bäume sind Lebensraum, Nahrungsquelle und Fortpflanzungshabitat für zahlreiche Tierarten. Sie tragen mit ihrem Schattenwurf und ihren luftfilternden Eigenschaften zur lokalen Klimaverbesserung bei (Verminderung der Aufheizung im Sommer, Frischluftbildung). Die Festsetzung der Baufenster nimmt in den meisten Fällen Rücksicht auf den Baumbestand, so dass nur in Einzelfällen im Zuge der Bebauung die Beseitigung von Bäumen notwendig wird. Da die Standorte der Großbäume eine Festsetzung zum Erhalt und Ersatz an gleicher Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht rechtfertigen, ist Ersatz bei Beseitigung dann entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu leisten. Bei natürlichem Abgang muss nicht zwingend an derselben Stelle wieder ein Baum gesetzt werden. Die Pflanzqualität der Ersatzpflanzung richtet sich nach der Baumschutzsatzung. In den der Eingriffsregelung unterliegenden Flächen der in der zweiten Reihe erschlossenen Grundstücke gilt ebenfalls die Baumschutzsatzung, jedoch sind hier Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Leipzig und durch direkte Zuordnung auf dem Agra-Gelände durchzuführen (siehe 7.3.3). Eine Forderung zur Ausgleichszahlung nach Baumschutzsatzung für zu fällende Bäume besteht auf diesen Flächen nicht.

Um den städtebaulichen und ökologischen Ansprüchen an ein hochwertiges Wohngebiet mit hoher Durchgrünung gerecht zu werden, ist neben dem Erhalt die Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes notwendig. Zur Ergänzung des Bestandes wird die Festsetzung 1.5.1 getroffen, die nicht die konkreten Standorte für die Gehölze, sondern die flächenbezogene Anzahl der zu pflanzenden Bäume angibt:

„Je angefangene 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bereits vorhandene oder aufgrund anderer Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu pflanzende Bäume können dabei angerechnet werden.“

Damit ist es den Grundstücksbesitzern freigestellt, an welcher Stelle der Gartenfläche die erforderlichen Bäume gepflanzt werden.

Das LSG Löbnig-Dölitz, das dem Schutz und der Entwicklung einer vielfältigen Kulturlandschaft als gesamtstädtischem Erholungsraum dient, grenzt mit Gartenflächen im Nordwesten direkt an das B-Plan-Gebiet an und erfüllt hier vor allem Verbundfunktionen (Biotopverbund, Grünzüge). Daraus resultiert eine besondere Sorgfaltspflicht bei der Auswahl der Gehölzarten, die angepflanzt werden sollen, im Hinblick auf die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze. Diese Artwahl ist eine wichtige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit einer Bepflanzung. Die Verwendung von heimischen Laubgehölzen hilft, Genressourcen zu erhalten, und bietet oft eine bessere Voraussetzung für die Ansiedlung von Flora und Fauna. Eine Pflanzliste geeigneter Arten ist deshalb im Anhang angefügt.

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen werden durch die textliche Festsetzung 1.5.2 erreicht:

„Garagen, dazu zählen auch Carports, sind mit jeweils mindestens vier ausdauernden Klettergehölzen zu begrünen. Dazu sind, wenn notwendig, Rankhilfen anzubringen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“

Mit dieser zusätzlichen Begrünungsmaßnahme werden kleinklimatische Verbesserungen (Verminderung sommerlicher Aufheizung) erreicht und Strukturelemente geschaffen, die Tieren als Lebensräume (Nahrung, Nistplatz, Rückzugsräume) dienen können. Gestalterisch wird eine höhere Durchgrünung des Wohngebiets erreicht.

Neben der bereits genannten Kastanie als gebietsprägendem Großbaum soll durch die Festsetzung von 12 Baumpflanzungen entlang des Fuß- und z.T. Radwegs eine grüne Querverbindung durch den südlichen Teil des B-Plangebiets hergestellt werden. Hierzu gilt die Festsetzung 1.5.3:

*„Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang des gebietsquerenden Fuß/Fuß- und Radwegs sind mit hochstämmigen Bäumen – Rotdorn (*Crataegus laevigata*, 'Pauls Scarlet') – mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur Anpflanzung Bäume vorhanden, ist der Rotdorn jeweils erst nach deren Abgang zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten sind seitliche Abweichungen bis zu 1 m parallel zum Weg zulässig.“*

In der Festsetzung wird eine genau definierte Baumart festgesetzt, um eine einheitliche Pflanzreihe zu erzeugen, da sich die Pflanzstandorte künftig auf den privaten Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer befinden werden. Durch die Auswahl einer kleinkronigen Baumart (Rotdorn) und die weitgehend lineare Pflanzung unter Einbeziehung der Bestandsbäume (Linde

im WA 5) sowie die Berücksichtigung der Kastanie und der Zufahrt zum WA 3 wird innerhalb des Wohngebiets eine Wegeverbindung grüngestalterisch betont, die von der Bornaischen Straße (Straßenbahn) über die Eigenheimstraße und den südlichen Hentschelweg bis ins Wohngebiet „Bei der Krähenhütte“ und die Landschaftsräume in dessen nördlichem Anschluss verläuft. Dieser „Weg ins Grüne“ dient neben seiner allgemeinen Erschließungs- und Verbindungsfunktion der Anbindung an die angrenzenden Landschaftsräume, die zur Erholung der Bewohner beitragen. Die festgesetzte Qualität garantiert eine bereits unmittelbar nach der Pflanzung städtebaulich wirksame Größe. Die Rotdorne wirken durch den Zierwert der Blüten und Früchte positiv auf das Landschaftsbild. Sie sind für Wohngebiete gut geeignet und bieten Lebensraum für verschiedene Tiere (u.a. Bedeutung als Nahrungsquelle für Vögel). Um eine sommerliche Verschattung des Weges zu erzielen und gleichzeitig eine übermäßige Verschattung der nördlich an den Weg angrenzenden Baugrundstücke zu vermeiden, wurden die Pflanzungen südlich des Weges festgesetzt. Eine seitliche Abweichung bis zu 1 m von den festgesetzten Standorten parallel zum Weg wird zugelassen, um Spielräume für die Herstellung von Zuwegungen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken zu schaffen. Mit dem Zusatz zu vorhandenen Bäumen wird sicher gestellt, dass für die Anpflanzungen keine Bäume gefällt werden. Damit wird die Silberlinde am Nordrand des Teilgebietes WA 5 geschützt.

19 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Mindestanforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zur Sicherung der baugestalterischen Qualität der Gebäude sowie der städtebaulichen Qualität des Straßenraums innerhalb des Plangebietes definiert werden.

In den Teilbaugebieten WA 1, WA 4 und WA 7 sowie im WA 2 in den an der Straße gelegenen Baufenstern wird die Dachform als Satteldach festgesetzt. Für die Teilbaugebiete WA 1, WA 4 und WA 7 gilt zusätzlich die textliche Festsetzung 2.1:

„Wird in den Teilbaugebieten WA 1, WA 4 und WA 7 jeweils im gesamten Baufenster die gleiche Dachform hergestellt, so ist ausnahmsweise auch eine vom Satteldach abweichende Dachform zulässig.“

Begründung:

Die Festsetzung der Dachform wurde für die Gebäude getroffen, für die auch eine Hauptfirstrichtung festgelegt wurde (siehe 12.5), um an einigen markanten Punkten im Wohngebiet die städtebauliche Gestaltungsabsicht der Siedlung durch eine einheitliche Dachform zu untermauern. Im WA 2 wurde mit dem Satteldach die am Markt vorherrschende Dachform im Einfamilienhausbau gewählt. Im Sinne der Einheitlichkeit wird das Satteldach auch für die Doppelhäuser und Hausgruppen in WA 1, WA 4 und WA 7 festgesetzt. Um jedoch den gestalterischen Spielraum für die Neubebauung zu erhöhen, soll hier durch die textliche Festsetzung 2.1 als Ausnahme für die festgesetzten Doppelhäuser/Hausgruppen auch eine andere Dachform zulässig sein, sofern sie jeweils in gleicher Weise im gesamten Teilbaugebiet hergestellt wird. Innerhalb eines Teilbaugebietes wird somit eine einheitliche Dachform gewährleistet.

Die textliche Festsetzung 2.2

„Im Teilbaugebiet WA 4 sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Flucht der Baugrenze Garagen nur als überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände zulässig.“

lässt Garagenbauten im WA 4 nur als offene Stellplatzüberdachungen zu.

Begründung:

Am südlichen Ende des Hentschelwegs soll die Hauszeile den Straßenraum fassen und mittels des Gebäudekörpers eine wirksame Raumkante erzeugen. Diese gestalterische Absicht lässt sich nur eingeschränkt umsetzen, wenn die Gebäudeansicht durch vorgestellte Garagenbauten teilweise abgedeckt wird. Da auf den Grundstücken keine andere Fläche zur Errichtung von Garagen vorhanden ist, soll als Möglichkeit zur Anlage eines wettergeschützten Stellplatzes außerhalb des Hauses die Errichtung von Stellplatzüberdachungen ohne Seitenwände (Carports) im Vorgartenbereich zulässig sein.

Weiterhin wird durch die textliche Festsetzung 2.3

„Als Einfriedungen sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und/oder Hecken zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind in Heckenpflanzungen einzubinden.“

die Form der Grundstückseinfriedungen bestimmt.

Begründung:

Damit soll über das gesamte Wohngebiet eine gestalterisch einheitliche und durch einen hohen Grünanteil bestimmte Ausführung der Einfriedungen erzielt werden. Die festgesetzte Höhe verhindert eine Verbauung der Siedlung durch hohe und den gestalterischen Gesamtzusammenhang störende Einfriedungselemente, ermöglicht aber dennoch eine ausreichend wirkungsvolle Einfriedung der Grundstücke.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

Flächenbilanz

Tabelle Flächengröße

Bezeichnung der Fläche	Flächengröße in m ²	Anteil in %
Gesamtgröße des Plangebiets	17.700	100,0
Teilbaugebiet WA 1	1.830	10,3
Teilbaugebiet WA 2	4.640	26,2
Teilbaugebiet WA 3	1.230	7,0
Teilbaugebiet WA 4	1.285	7,3
Teilbaugebiet WA 5	580	3,2
Teilbaugebiet WA 6	4.735	26,8
Teilbaugebiet WA 7	1.520	8,6
Verkehrsfläche	1.755	9,9
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	125	0,7

Tabelle überbaubare (zulässige Grundflächen einschl. Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) und nicht überbaubare Flächen

Bezeichnung der Fläche	Grundfläche in m ²	Geschossfläche in m ²
Teilbaugebiet WA 1	779	1.008
Teilbaugebiet WA 2	2.088	2.786
Teilbaugebiet WA 3	363	480
Teilbaugebiet WA 4	625	800
Teilbaugebiet WA 5	174	234
Teilbaugebiet WA 6	1.776	2.370
Teilbaugebiet WA 7	684	912
Gesamt	6.489	8.590
nicht überbaubare Flächen	9.331	
Verkehrsflächen	1.880	

Bevölkerungsentwicklung

Der Bebauungsplan lässt die Entwicklung von max. 25 Einzelhäusern und 15 Reihenhauseinheiten zu. In den Einzelhäusern kann eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung) untergebracht werden. Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 4 Personen je Gebäudeeinheit und 2 Personen je 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) sowie einem geschätzten Anteil von 20 % an Häusern mit 2. Wohneinheit ergibt sich bei der Umsetzung des Bebauungsplans eine Bewohnerzahl von ca. 170 Personen.

In den zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend leergezogenen Bestandsgebäuden lebten in Zeiten vollständiger Belegung bei einer geschätzten Haushaltsgröße von 3 Personen, jeweils 4 Wohnungen je Hauseinheit und insgesamt 16 Hauseinheiten ca. 190 Bewohner. Mit der Neubebauung wird diese Bewohnerzahl in etwa wieder erreicht werden.

Bodenordnung

Bei der Planumsetzung wird zur Realisierung der mit der Straßenverkehrserschließung festgesetzten Wendeanlage eine Bodenordnung notwendig. Dabei sind im Bereich der südlichen Aufweitung ca. 116 m² des öffentlichen Straßenlandes (Flurst. Nr. 183/26) den zu bildenden privaten Grundstücksflächen zuzuordnen. Aus dem Flurstück 234 (LWB) werden dagegen 100 m² zur Ausbildung der Wendeanlage benötigt und müssen dem öffentlichen Straßenland zugeschlagen werden.

Eine Bodenordnung ist ebenfalls für den öffentlichen Fußweg zwischen Wendeanlage und Plan-gebietsgrenze durchzuführen. Hier sind weitere 42 m² aus dem Flurstück 234 (LWB) der Stadt Leipzig zu übertragen. Die erforderliche Bodenordnung ist zwischen dem Grundstückseigentümer LWB und der Stadt Leipzig zu vollziehen.

Kosten

Der Stadt Leipzig entstehen durch den Bebauungsplan Hentschelweg keine Kosten für Planung, Erschließung und Umsetzung, da diese vom Träger des Vorhabens bzw. den künftigen Eigentümern der neu zu bildenden Grundstücke aufgebracht werden.

Die Höhe der Erschließungskosten ist nach der im September 2005 erarbeiteten Erschließungsplanung wie folgt anzunehmen:

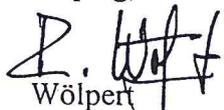
Tabelle Kostenschätzung Erschließungsmaßnahmen:

Maßnahme	Kosten in €.
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Beleuchtung	143.477
Erweiterung Mischwassersammler	61.717
Trinkwasserversorgung Netzerweiterung	14.723
Gesamtaufwendung des Erschließungsträgers	219.917

Hinzu kommen Kosten in Höhe von 24.731 € für die Auswechslung der Trinkwasserversorgung, die von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig übernommen werden und in Höhe von 35.299 € für die Herstellung der privaten Verkehrsflächen.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Eine abschließende Kostenkalkulation für die Ausgleichsmaßnahmen liegt noch nicht vor. Die Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Leipzig, den 17.3.2006


Wölpert
Amt. Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Gestaltungsplan

ANHANG I: HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Bauträger wird gem. § 14 Abs. 3 SächsDschG im Rahmen des Zumutbaren an den Grabungskosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium Leipzig.

Lärmschutz

Die nachts schutzbedürftigen Räume sind nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäude-seiten anzuordnen.

Regenwasser

Eine Verbringung des Regenwassers über Schluckbrunnen ist nicht zulässig.

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Liste A: Baumart für den Querweg (Festsetzung 1.5.3)

Deutscher Name	Wiss. Name	Empfohlene Sorten (Beispiele)
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	„Paul's Scarlet“

Liste B: Klein- bis mittelkronige Baumarten für private Grundstücke (Festsetzung 1.5.1)

B1: Obstbäume

Deutscher Name	Empfohlene Sorten (Beispiele)
Apfel	„Alkmene“, „Berlepsch“, „Boskoop“, „Bittenfelder Sämling“, „Carola“, „Cox Orangen Renette“, „Dülmener (Herbst)Rosenapfel“, „Geheimrat Dr. Oldenburg“, „Gelber Edelapfel“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Jacob Lebel“, „James Grieve“, „Kaiser Wilhelm“, „Klarapfel“, „Prinz Albrecht von Preußen“, „Prinzenapfel“, „Schöner aus Herrnhut“
Birne	„Alexander Lucas“, „Bosc's Flaschenbirne“, „Bunte Julibirne“, „Clapps Liebling“, „Konferenzbirne“, „Frühe aus Trevaux“, „Gute Luise (von Avranches)“, „Köstliche aus Charneux“, „Madame Verté“, „Pastorenbirne“, „Petersbirne“, „Vereinsdechant“, „Williams Christbirne“
Pflaumen	„Anna Späth“, „Bühler Frühzwetsche“, „Graf Althanns Reneclaudé“, „Hauszwetsche“ (= Gewöhl./ Deutsche Hauspflaume), „Mirabelle von Nancy“, „Oullins Reneclode“, „Ruth Gerstetter“, „Wangenheims (= Wagenheimer) Frühzwetsche“, „Zarpflaume“ (= Czar)
Süßkirschen	„Burlat“, „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Hedelfinger Riesenkirsche“, „Kassins Frühe (= Herzkirsche)“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“
Sauerkirschen	„Diemitzer Amarelle“, „Ostheimer Weichsel“, „Schattenmorelle“

B2: Zierbäume

Deutscher Name	Wiss. Name	Empfohlene Sorten (Beispiele)
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Birke	<i>Betula pendula</i>	„Fastigiata“
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	schnittverträglich
Weißdorn, Rotdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>	„Paul's Scarlet“ (Rotdorn)
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
Wildpflaume, Mirabelle	<i>Prunus cerasifera</i>	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	
Vogelbeere, Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	„Edulis“ (Früchte essbar)

Liste C: Heckengehölze (gut schnittverträglich)

Deutscher Name	Wiss. Name	Empfohlene Sorten (Beispiele)
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	„Atrovirens“

Liste D: heimische Großsträucher

Deutscher Name	Wiss. Name	Empfohlene Sorten (Beispiele)
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Heckenrose, Hagebutte	<i>Rosa canina</i>	
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Liste E: Kletterpflanzen für Garagen und Carports (Festsetzung 1.5.2) und Fassadenbegrünung

Deutscher Name	Wiss. Name	
Wilde Kiwi	<i>Actinidia arguta</i> , <i>A. chinensis</i>	Kletterhilfe nötig; geschützte warme Lage; für Fruchtansatz männliche und weibliche Pflanzen notwendig
Akebie	<i>Akebia quinata</i>	Kletterhilfe nötig; geschützte warme Lage
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>	Kletterhilfe nötig; schattig bis halbschattig. Braucht viel Platz
Waldrebe	<i>Clematis</i> , Arten und Sorten	Kletterhilfe nötig
Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i> , <i>Coloratus</i> ?	Selbstklimmer auf rauem Putz
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Selbstklimmer auf rauem Putz; Nord-, West-, Ostfassaden
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Selbstklimmer; Nord-, West-, Ostfassaden
Jelängerjelier, Waldgeißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i> , <i>L. henryi</i> , <i>L. periclymenum</i>	Kletterhilfe nötig
Edel- Wein	<i>Vitis vinifera</i> , <i>V. coignetiae</i>	Kletterhilfe nötig; Südfassaden
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Selbstklimmer