

STADT LEIPZIG

Begründung zum Bebauungsplan WOHNGEBIET LEIPZIG - PORTITZ SÜD

Oktober 1995

ANLAGE 6.2

**SCHÜTZ
STADTPLANER ARCHITEKTEN
BRAUNSCHWEIG**

**WEIDLEPLAN

LEIPZIG**

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "PORTITZ-SÜD"

GLIEDERUNG

1.	Entwicklung des Planes / Rechtslage	Seite 1
2.	Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 1
3.	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	Seite 2
4.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	Seite 2
5.	Städtebauliche Rahmenbedingungen	Seite 3
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 5
7.	Umweltverträglichkeit	Seite 15
8.	Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	Seite 19
9.	Maßnahmen und Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	Seite 20

ANLAGEN

1. Entwurf des Bebauungsplanes
 - A. Planzeichnung
 - B. Textliche Festsetzungen
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Hinweise
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - Pflanzliste
2. Schalltechnisches Gutachten Nr. 94226
Auszug Tabelle und Übersicht (Anl. 3.2 des Gutachtens)
3. Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes
bei Baumaßnahmen, STUFA Leipzig
4. Auszug Grünordnungsplan, Ökologische Bilanz,
Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach SächsNatSchAVO

1. Entwicklung des Planes / Rechtslage

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Leipzig hat nach landesplanerischen Zielvorgaben die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums für den Bereich des Regierungspräsidiums Leipzig zu erfüllen. Leipzig war mit ca. 500.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt der ehemaligen DDR und bildet mit dem Großraum Leipzig - Halle einen bedeutenden länderübergreifenden Wirtschaftsraum.

Als traditionelle und zukünftige Messestadt ist Leipzig an das überörtliche Straßen-, Schienen- und Luftverkehrsnetz angeschlossen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15.06.1994 beschlossen (Beschluß Nr. 1142/94).

Er ist mit seiner Genehmigung durch das Regierungspräsidium Leipzig und der Bekanntmachung vom 15.04.1995 wirksam.

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen im Planungsgebiet wie folgt dargestellt:

- Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen an der Tauchaer Straße
- Öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Leipzig.

Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Als Planungsziel werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im wesentlichen Wohnbauflächen in flächensparender Bauweise sowie Grünflächen vorgesehen.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der politischen Wende in der ehemaligen DDR und der Wiedervereinigung im Oktober 1990 ist die gesamte Bauwirtschaft und ins-

besondere der Wohnungsbau in den neuen Bundesländern einem starken Strukturwandel unterlegen.

Die staatliche Wohnungsbaupolitik der ehemaligen DDR mit der einseitigen Ausrichtung in Großsiedlungsprojekte haben zu einem erheblichen Fehlbedarf und einer erhöhten Nachfrage nach alternativen Wohnformen geführt.

Ein weiteres Kriterium für die Entwicklung des Wohnungsbaues im Nordosten der Stadt Leipzig ist die Konzentration verschiedener Großprojekte im nordöstlichen Bereich und die damit verbundene Ansiedlung von Arbeitskräften (Messe, Gewerbegebiet Torgauer Straße, Gewerbepark Nordost und Quelle).

Darüber hinaus gilt es, der Leipziger Bevölkerung Alternativen zu den sich im Umland rasch entwickelnden Wohngebieten zu schaffen und die Disproportion bezüglich des Anteils von Einfamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand abzubauen.

3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan soll den großen Bedarf an neuen Wohnungen decken und die planungsrechtlichen Grundlagen für das Entstehen eines Wohngebietes mit ca. 1.500 Wohneinheiten für etwa 4.100 Einwohner schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange der in § 1 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze berücksichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und Festsetzungen nach den §§ 8 - 12 i.V. mit § 30 BauGB und der BauNVO 1990 getroffen.

Ferner werden unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne der Naturschutzgesetze und gem. Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes Festsetzungen für ausgleichende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt bisher landwirtschaftlich genutzte Teilbereiche innerhalb der Gemarkung Portitz.

Die Grenzen des Plangebietes werden gebildet:

- im Osten durch die östliche Begrenzung der Krätzbergstraße

- im Norden durch nördliche Begrenzung der Tauchaer Straße
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Herbert-Thiele-Straße bis zum Flurstück 39/8, weiterhin durch die Grenzen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen VE-Planes Nr. 38 "Einkaufszentrum Portitz", verlängert bis zur A 14
- im Südwesten durch die im Abstand von 18m zur heutigen Fahrbahnkante der A 14 festgelegten Begrenzungslinie
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 191 und deren Verlängerung bis zur Krätzbergstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 62 ha.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Stadtteil Portitz liegt im Nord-Osten der Stadt Leipzig.

Das alte Dorf Portitz wurde etwa im 6. oder 7. Jahrhundert als slawische Siedlung an der Parthe gegründet und war im Mittelalter Rittergut mit eigener Gerichtsbarkeit. Bis zur Industrialisierung der Großstädte war Portitz reines Bauerndorf.

Um 1900 entstanden an der Straße Thekla - Taucha und Graßdorf Wohnhäuser und 1921 entstand die erste Einfamilienhaussiedlung, der ab 1930 weitere folgten. Portitz wurde 1935 zu Leipzig eingemeindet.

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemarkung Portitz. Der Geltungsbereich erfaßt bisher nicht bebaute Teilflächen südlich der Tauchaer Straße. Diese Flächen werden bisher im wesentlichen landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Westlich, östlich und nördlich befinden sich Wohngebiete mit vorwiegend Einfamilienhäusern.

Verkehr

Innerhalb der Gemarkung von Portitz verläuft im Südwesten die Autobahn A 14 Leipzig - Dresden. Ein direkter Autobahnanschluß ist nicht vorhanden, die nächste Autobahnauffahrt Leipzig Nord-Ost wird über die Wodanstraße und die Torgauer Straße erreicht.

Der Stadtteil Portitz wird von der Tauchaer Straße erschlossen.

Diese Hauptverkehrsstraße erfüllt die Funktion einer übergemeindlichen Verbindungsstraße, auf der der Verkehr in die Innenstadt bzw. nach Taucha geführt wird.

Das Plangebiet ist bisher über die Krätzbergstraße und Herbert-Thiele-Straße an die Tauchaer Straße angebunden.

ÖPNV

Der Stadtteil Portitz wird über zwei Buslinien an das Netz des ÖPNV der Stadt Leipzig angeschlossen. Die Endhaltestelle einer Buslinie befindet sich zur Zeit im Dörnsteiner Weg.

Infrastruktur

Einzelne Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors befinden sich im Bereich des Altdorfes, des weiteren befindet sich im Kreuzungsbereich an der Tauchaer / Krätzbergstraße ein SB-Lebensmittelmarkt für die tägliche Versorgung.

Eine Verbesserung dieser unzureichenden Versorgungsstruktur ist Anfang 1995 durch die Eröffnung des Nahversorgungszentrums "Portitz-Treff" im Westen von Portitz eingetreten.

An öffentlichen Einrichtungen sind in Portitz Schule und Kindergarten sowie eine Postausgabe vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Südöstlich des Plangebietes befindet sich an der Leipziger Straße ein Umspannwerk. Zwei von diesem Umspannwerk ausgehende oberirdische Hochspannungsleitungen verlaufen im südlichen Planbereich. Eine Hochspannungsleitung wird parallel zur Autobahn in nordwestlicher Richtung weitergeführt.

Desweiteren ist bei der Planung eine unterirdische Ferngasleitung, die parallel zur Autobahn verläuft, zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die geplante Trasse der Nordost-Spange der Kommunalen Wasserwerke Leipzig in einem Abstand von ca. 40 m parallel zur Autobahn. Die Planung der Trassenführung dieser Hauptentsorgungsleitung (Schmutzwasserdruckleitung, DN 800), die nicht der Entsorgung des Plangebietes dient, erfolgte in inhaltlicher Abstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eine zeichnerische Darstellung des konkreten Trassenverlaufs der Abwasserdruckleitung bzw. eine nachrichtliche Übernahme konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes keine genehmigten Ausbaupläne vorlagen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Grundkonzept des Bebauungsplanes

Das ca. 62 ha große Planungsgebiet soll sich in seiner geplanten Nutzung und seiner Bebauungsstruktur den vorhandenen, bebauten Siedlungsteilen des Stadtteils Portitz anpassen.

Durch die geplante Bebauung werden die bestehenden Siedlungsteile miteinander verknüpft und eine Arrondierung des Stadtteils Portitz erreicht.

Entsprechend den Planungsvorgaben ist der größte Flächenanteil für Wohnbebauung vorgesehen. Um die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Nachfrage auf dem Bau- und Immobilienmarkt zu berücksichtigen, werden vielfältige Wohnformen angeboten.

Durch den Bebauungsplan werden zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen in Winkel- und Zeilenbauweise und als Stadtvillen ermöglicht. Einfamilienhäuser sind in flächensparender Bebauung als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen.

Für den überwiegenden Flächenanteil des Baugebietes werden mit Rücksicht auf den Siedlungscharakter von Portitz zweigeschossige Wohngebäude entstehen.

Dreigeschossige Wohngebäude sind nur in stadträumlich bedeutsamen Teilbereichen entlang der geplanten Hapterschließungsstraße sowie als Stadtvillen am "Ost-West-Grünzug" möglich. Diese Bebauung schafft für den Stadtteil Portitz eine neue "Mitte", die den neuen Stadtteilplatz südlich der Tauchaer Straße als Verknüpfung von Altort und Neubaugebiet räumlich einfaßt und ihren stadträumlichen Schwerpunkt in Nachbarschaft zu den Freiflächen des öffentlichen Grünzugs findet.

Zu den vorhandenen Siedlungsgebieten östlich und westlich des Plangebietes wird über zweigeschossige Stadt- und Reihenhäuser eine maßstabsgerechte Verknüpfung geschaffen. Im Süden des Plangebietes wird durch die vorgesehene Anordnung von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern ein landschaftsgerechter Übergang zum anschließenden Freiraum erreicht.

In Ergänzung zur Wohnbebauung sind südlich der Tauchaer Straße Gebäude mit Mischnutzung vorgesehen.

Die geplante Hapterschließung erfolgt über einen Einhang, der von

der Tauchaer Straße im Bogen zur Krätzbergstraße und von dort zur Tauchaer Straße zurückführt.

Die Herbert-Thiele-Straße wird aufgrund ihrer sehr problematischen Anbindung für den KFZ-Verkehr von der Tauchaer Straße abgehängt und im nördlichen Teilabschnitt als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Das ergänzende Netz der Erschließungsstraßen schafft weitere Verknüpfungspunkte zu den benachbarten Siedlungsteilen.

Die Anliegerstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut, hinterliegenden Eigenheimgrundstücke werden über Privatwege erschlossen.

In Ost-West-Richtung entsteht ein Grünzug. Dieser mindestens 50 m breite Grünzug durchquert das gesamte Plangebiet und wird bei der Planung des östlich anschließenden Baugebietes Portitz Süd-Ost bis zum Lösegraben ergänzt. Hier besteht zukünftig die Möglichkeit der Fortführung der Grünverbindung nach Norden mit einem Anschluß an das Landschaftsschutzgebiet "Partheaue-Machern".

Neben dem Grünzug innerhalb des Siedlungsgefüges werden umfangreiche Grünflächen bzw. Flächen für 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft' entlang der Autobahn und im Süden der Bauflächen vorgesehen. Diese Flächen erhalten eine landschaftsgerechte, ökologische Aufwertung.

Sie erfüllen teilweise als Ausgleichsflächen die naturschutzrechtlichen Anforderungen (s.7.1); überwiegend dienen sie jedoch als wohnungsnahe Aufenthalts- und Erholungsflächen für den Stadtteil Portitz.

Die im Plangebiet vorhandenen Kleingärten werden als Dauerkleingärten erhalten.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Art der Nutzung für die Bauflächen Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sonstiges Sondergebiet auf der Grundlage der BauNVO festgesetzt.

Der als Allgemeines Wohngebiet WA gekennzeichnete Bereich entspricht mit seinen Festsetzungen sowohl der geplanten Wohnbebauung wie auch dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung. Um die beabsichtigte Wohnqualität zu gewährleisten, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das festgesetzte Mischgebiet MI entlang der Tauchaer Straße dient

der Einrichtung von zusätzlichen infrastrukturellen Nutzungen als Ergänzung zur Wohnfunktion. Für das Mischgebiet nach § 6 BauNVO werden i. V.m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO für die Bereiche MI 1 - MI 4 Gliederungen zur Art der zulässigen Nutzungen vorgesehen, um die beabsichtigte Bündelung der unterschiedlichen Funktionen zu erreichen. Dadurch soll die Entwicklung einer publikumsintensiveren Verbindung zwischen Altdorf, Einkaufszentrum und dem neuzuschaffenden Platzbereich am Eingang des Wohngebietes hergestellt werden und Einrichtungen zur funktionalen Ergänzung des Nahversorgungszentrums "EKZ" Portitz ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zu den Einzelhandelseinrichtungen und deren Einschränkungen erfolgten in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und der IHK, um nachteilige Auswirkungen für die Nahversorgungsstruktur, wie z.B. die Konzentration von Discountern, zu vermeiden.

Wohnungen sind ab dem 1. OG zulässig.

Westlich der Herbert-Thiele-Straße wird eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Hier soll ein Sportzentrum mit Freizeitsportanlagen als Wohnfolgeeinrichtung ermöglicht werden.

Im Anschluß an die Sportanlagen wird für eine Teilfläche Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Hier wird in Ergänzung des benachbarten Einkaufszentrums (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 38 - Einkaufszentrum Portitz) ein Fachmarkt ermöglicht.

Das Sportzentrum und der Fachmarkt werden für den KFZ-Verkehr über das Einkaufszentrum erschlossen.

Die Stellplatzunterbringung für den Fachmarkt erfolgt auf den dafür festgesetzten Flächen sowie durch Nutzung der zahlreich vorhandenen Stellplatzflächen des Einkaufszentrums Portitz im VE-Plangebiet.

Falls durch den langfristig geplanten Ausbau der BAB 14 Stellplätze im VE-Plangebiet entfallen würden, können Reserveflächen für Stellplätze innerhalb der Flächen für Sportanlagen in Betracht gezogen werden. Für diese, erst zum Zeitpunkt des Autobahnausbaus vorgesehene Nutzungsregelung kann dann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht genommen werden.

Die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze des Sportzentrums ist in geringer Anzahl an der Herbert-Thiele-Straße und im wesentlichen auf den Stellplätzen des Einkaufszentrums vorgesehen, da hier eine Doppelnutzung durch unterschiedliche Nutzungszeiten möglich ist.

Die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen von Kindertagesstätte und Grundschule werden als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der Nutzung orientieren sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die bauliche Dichte wird von der "Kernbebauung" des Wohngebiets zu den Randbereichen abgestuft. Es wird Rücksicht auf die besondere Situation des Stadtteiles Portitz und der benachbarten Siedlungsgebiete genommen, die durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen und durchgrünte Grundstücke geprägt sind.

Die festgesetzten Maße der Nutzung liegen im wesentlichen unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte und ermöglichen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

Sie gewährleisten unter Beachtung des Gebietscharakters und unter Anwendung der Bauordnung gesunde Wohnverhältnisse.

6.4 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Die festgesetzten Bauweisen entsprechen der beabsichtigten offenen Bebauung. In Teilbereichen ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise vorgesehen, um Geschosßbauten über 50 m Länge zu ermöglichen.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen ermöglicht genügenden Freiraum für die Gestaltung der Gebäude und die gärtnerische Nutzung der Grundstücke und trägt somit den besonderen Anforderungen des Standortes Rechnung.

Die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschte Gebäudeflucht entlang der inneren Haupteerschließungsstraße wird als Baulinie festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO wird auf die überbaubaren Flächen begrenzt.

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen, u.a. für Besucher, nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können für die Gebiete mit zweigeschossiger Bauweise für Stellplätze und Carports sowie für die Ein-

zel-, Doppel- und Reihenhausbauung zusätzlich für Garagen gemacht werden, sofern die Standorte stadtgestalterisch vertretbar sind.

Ausnahmsweise sind Wertstoffsammelplätze (1 Sammelplatz für 500 Einwohner) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an geeigneten Standorten zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Baugebietes erfolgt wie auch für die nördlich und östlich anschließenden Wohngebiete über die Tauchaer Straße. Die Tauchaer Straße ist eine Straße mit maßgebender Verbindungsfunktion zwischen der Leipziger Innenstadt, den nordöstlichen Stadtteilen und der Stadt Taucha.

Die innere Haupteerschließung verläuft über einen Einhang, der von der Tauchaer Straße im Bogen zur Krätzbergstraße und von dort zur Tauchaer Straße zurückführt. Weitere Anbindungen zur Tauchaer Straße sind nicht vorgesehen. Der vorhandene Kreuzungspunkt Herbert-Thiele-Straße zur Tauchaer Straße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit für den KFZ-Verkehr aufgegeben. Durch die bauliche Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs im Zuge des Straßenumbaus wird die Durchfahrt für PKW's verhindert. Die verkehrliche Anbindung der Herbert-Thiele-Straße zur Tauchaer Straße erfolgt über das Straßennetz des Baugebietes Portitz-Süd. In der Tauchaer Straße/ ehem. H.-Thiele- Straße ist eine Bushaltestelle vorgesehen. In Ergänzung zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Steierwald Schönharting und Partner, Beratende Ingenieure), um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Baugebietes Portitz-Süd zu untersuchen.

In dem Gutachten wird das zusätzliche, durch das Neubaugebiet mit ca. 1.500 WE und ca. 4.100 EW verursachte Verkehrsaufkommen auf der Tauchaer Straße mit ca. 650 Fahrten in der Spitzenstunde ermittelt. Damit erhöht sich das im Jahre 2010 zu erwartende Verkehrsaufkommen in Richtung Leipzig um ca. 390 Kfz/h und in Richtung Taucha um 260 Kfz/h. Die Knotenpunkte sind so auszubauen, daß die Mehrbelastungen durch das Wohngebiet problemlos aufgenommen werden können. Das erfordert eine ungehinderte Führung der durchgehenden Hauptströme auf der Tauchaer Straße. Separate Linksabbiegespuren mit Aufweitung der Fahrbahnen sind in allen drei Knoten

erforderlich. Desweiteren wird beim Knotenpunkt Tauchaer Straße / HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ein Rechtsabbiegestreifen empfohlen. Um Belastungen des Wohngebietes durch Lärm und Luftschadstoffe infolge Rückstaus von Kraftfahrzeugen in der Morgenspitze zu vermeiden, wird die Anordnung separater Rechts- und Linksabbiegespuren in der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE als Notwendigkeit erachtet.

Aus verkehrstechnischer Sicht sind die Verkehrsbelastungen des Wohngebietes bei einem entsprechenden Ausbau der Tauchaer Straße und der Knotenpunkte ohne Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs abzuwickeln. Dies erfordert die Einrichtung von lichtsignalgeregelten Knotenpunkten, die in einer grünen Welle geschaltet und mit einer ÖPNV- Vorrangschaltung ausgestattet werden sollen.

Die Empfehlungen des Gutachtens zum Ausbau der Tauchaer Straße und der Knotenpunkte sind bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt worden; sie werden mit der Erschließungs- und Ausbauplanung für das Baugebiet Portitz Süd umgesetzt.

Die mehrfach in der Bürgerbeteiligung angesprochenen, alternativen verkehrlichen Anbindungen des Wohngebietes in südlicher Verlängerung der Krätzbergstraße an die Torgauer Straße bzw. Verlängerung der Herbert-Thiele-Straße zur Wodanstraße wurden untersucht. Diese Erschließungsmöglichkeiten scheiden aus technischen Gründen (Querung von Straßenbahn und Eisenbahn bzw. Autobahn) zumindest mittelfristig aus. Zudem würde durch die damit entstehende Querverbindung Tauchaer Straße / Torgauer Straße gebietsfremder Durchgangsverkehr entstehen, der erhöhte Lärmbelastungen und Verkehrsriskiken für das Wohngebiet zur Folge hätte.

Desweiteren wird das Konzept einer verkehrlichen Anbindung in Verlängerung der Don-Carlos-Straße nach Taucha zur Matthias-Erzberger-Straße an die Torgauer Straße nicht weiter verfolgt, da durch diese neue Verkehrsverbindung das geplante Landschaftsschutzgebiet am Lösegraben zerschnitten würde.

Deshalb ist die Erschließung des Baugebietes über die Tauchaer Straße die optimalere Verkehrsanbindung.

Die gewählte Profilbreite der Anliegerstraßen ermöglicht einen Ausbau entsprechend den Richtlinien zum Ausbau der Erschließungsstraßen (EAE 85). Beim Ausbau sind Elemente der Verkehrsberuhigung zu berücksichtigen.

Die hinterliegenden Wohngrundstücke werden über private Wohn-

wege erschlossen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze bzw. Garagen sind auf der Grundlage der LBauO auf den Grundstücken nachzuweisen.

Entsprechend den geplanten Bauweisen werden differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen getroffen.

Die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen ist nur innerhalb der Baufelder und der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können für die Gebiete mit zweigeschossiger Bauweise für Stellplätze und Carports sowie für die Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung zusätzlich für Garagen gemacht werden, sofern die Standorte stadtgestalterisch vertretbar sind.

Im Bereich der dreigeschossigen Gebäude ist der Bau von Tiefgaragen erforderlich. Die Tiefgaragen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder und den Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig und entsprechend dem Bedarf an Stellplätzen für Anwohner und Beschäftigte / Kunden (1 ST pro Wohneinheit, 1 ST pro 30 - 40 m² Nutzfläche) zu bemessen.

Kurzzeit- und Besucherstellplätze werden straßenbegleitend innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze angeordnet.

ÖPNV

Für den gesamten Stadtteil Portitz wird die Erschließung durch den ÖPNV neu geordnet und verbessert. Im Zusammenhang mit bestehenden und geplanten Wohnsiedlungsgebieten in Portitz ist i.V. mit den Leipziger Verkehrsbetrieben eine neue Linienführung für die Buslinie P sowie kürzere Taktfolgen für die Buslinien P und T entwickelt worden.

Die Buslinie P wird von der Tauchaer Straße über die HAUPTerschließungsstraße und die Krätzbergstraße wieder zur Tauchaer Straße geführt. Bushaltestellen sind geplant auf der Tauchaer Straße im Bereich Herbert-Thiele-Straße / Am langen Teiche, im Verlauf der neuen HAUPTerschließungsstraße des Baugebietes drei weitere Bushaltestellen sowie eine Busendschleife mit Haltestellen für die Linien P und T im Kreuzungsbereich Tauchaer Straße/ Krätzbergstraße.

Durch die Haltepunkte mit ihrem Einzugsradius von 400 m werden bestehende und geplante Wohngebiete in Portitz optimal angebunden.

Die Verlängerung der Straßenbahnlinien 1 und 17 von Thekla bzw. der Straßenbahnlinie 13 von der Torgauer Straße ist in Zusammenarbeit mit den Leipziger Verkehrsbetrieben nach Realisierungs- und Kostengesichtspunkten untersucht worden.

Aus betriebstechnologischen Gründen wäre nur eine Verlängerung der Linie 1 bzw. 17 ab Endpunkt Bf. Thekla möglich. Eine Gleistrassierung entlang der Tauchaer Straße scheidet aufgrund der engen baulichen Verhältnisse aus.

Die Verlängerung der Linie 17 als Minimallösung erfordert 3,5 km Strecken-neubau mit höhenungleichen Querungen der Eisenbahn und Autobahn.

Der geschätzte Investitionsaufwand von 25 Mio. DM zuzügl. GVFG- Mittel und die jährlich anfallenden 875 TDM Betriebskosten liegen deutlich unter der Rentabilitätsgrenze für eine Straßenbahn bei max. prognostizierten 400 Fahrgästen pro Richtung in der Spitzenstunde.

Ein Abzweig von der Torgauer Straße verbietet sich, da dort keine Linie zur Verfügung steht. Ein Straßenbahnanschluß für Portitz ist aus Kosten- Nutzen- Gesichtspunkten deshalb nicht realisierbar.

Fuß- und Radwege

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird ein von den Anliegerstraßen unabhängiges, zusätzliches Fuß- und Radwegenetz vorgesehen. Innerhalb der Bauflächen wird über Gehrechte für die Allgemeinheit der Anschluß der Wege zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt.

Über diese Fuß- und Radwege sollten die Versorgungseinrichtungen und die benachbarten Siedlungsteile angebunden werden und langfristig die Möglichkeit eines übergeordneten, die Naherholungsgebiete des nordöstlichen Stadtgebietes verbindenden Wegesystems geschaffen werden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das Baugebiet kann sichergestellt werden.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet in die vorhandenen, bzw. zu ergänzenden Ver- und Entsorgungssysteme für elektrische Energie, Gas, Trinkwasser und Abwasser einzubinden.

Es wird davon ausgegangen, daß die vorhandenen Versorgungsleitungen teilweise nicht ausreichend dimensioniert sind. Die neu zu planenden Leitungen sollen innerhalb der Straßenräume liegen.

Die Energieversorgung des Gebietes Portitz-Süd ist durch den Anschluß an das Gas- und Stromversorgungsnetz vorgesehen und wird im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahmen gesichert.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird zum Schutz der Wohnbe-

völkerung , der angrenzenden Landschaftsräume und Naherholungsgebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Verwendung von emissions-trächtigen festen Brennstoffen ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Für die Ableitung des Schmutzwassers ist eine neue Freigefälleleitung vom Karl-Moor-Weg bis zur Arndts-Hufen-Straße zu bauen. Im Rahmen der Realisierung der Erschließung des Wohngebietes ist eine genaue hydraulische Untersuchung der Schmutzwasserleitungen im Raum Thekla erforderlich. Die dabei festgestellten, notwendigen Nennweitenvergrößerungen sind als äußere Erschließung mit durchzuführen.

Die Niederschlagswässer werden, sofern keine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken erfolgt, über ein getrenntes Leitungssystem einem naturnah gestalteten Regenwasser-Speicherteich zugeleitet.

6.7 Grünflächen

Der Grünzug, der das Wohngebiet von Westen nach Osten durchzieht, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Neben dem Grünzug innerhalb des Siedlungsgefüges werden umfangreiche Grünflächen / Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einem ungefähr 100 m - Streifen zur Autobahn und im Süden festgesetzt.

Die Grünflächen werden entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen in Teilflächen gegliedert und anhand differenzierter grünordnerischer Festsetzungen als intensive Spiel-, Sport- und Naherholungsbereiche bzw. als extensiv genutzte Bereiche vorgesehen.

Durch die landschaftsgerechte Gestaltung, die standortgerechte Bepflanzung und das naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken werden Grünflächen geschaffen, die als Aufenthalts- und Naherholungsflächen wesentlich zur Wohnqualität und städtebaulichen Qualität des Baugebietes beitragen. Ein Teil der Flächen dient als ökologische Ausgleichsfläche für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen schaffen zusätzliche Wegeverbindungen als Ergänzung zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind weiterhin Kinderspielplätze und Sportanlagen vorgesehen.

Die vorhandenen Kleingärten werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten entsprechend dem Bundeskleingartengesetz festgesetzt.

6.8 Spielplätze

Im Mehrfamilien-Wohnungsbau werden Spielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahren auf den Grundstücken im Zuge der Realisierung hergestellt.

Die geplante Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bietet Kleinkindern bis zu 6 Jahren genügend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken. Die notwendigen Spiel- und Bolzplätze für Kinder von 6-12 Jahren werden innerhalb der Baugebiete bzw. in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

6.7 Infrastruktur

Zur Verbesserung der Infrastruktur des Stadtteils Portitz und zur Sicherung des Bedarfs an Nahversorgungsflächen für das Baugebiet werden im Baugebiet Portitz-Süd Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen, die das Einkaufszentrum an der Autobahn ergänzen. Die Wahl des Standortes erfolgte mit Rücksicht auf die Erreichbarkeit und die Unterversorgung der alten Ortslage sowie in Abstimmung mit dem vorhandenen Einkaufszentrum 'Portitz-Treff' an der Autobahn.

Mit den derzeit im Bau befindlichen und geplanten Einzelhandelsflächen ist eine ausreichende Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

In Anbetracht des zu erwartenden Zuzugs von ca. 5.300 Einwohnern in die Wohngebiete Portitz-Süd und Portitz-Südost wird die Ergänzung und Neuschaffung von sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten / Kita und einer Grundschule mit Sportanlagen erforderlich.

Eine Kindertagesstätte für ca. 75 Kinder mit einer Grundstücksfläche von etwa 4.000 m² wird im Zentrum des Wohngebietes Portitz-Süd als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen.

Sie liegt an der öffentlichen Grünfläche und ist über Fuß- und Radwege und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Das zu erwartende Schüleraufkommen kann in den vorhandenen schulischen Einrichtungen nicht aufgenommen werden.

Daher wird für den Stadtteil Portitz ein zentral gelegener Schulstandort für eine zweizügige Grundschule mit ca. 6.000 m² als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die zur Schule gehörende Kleinsportanlage wird südlich der Dauerkleingärten im öffentlichen Grünbereich angeordnet und ist über Fuß- und Radwege im Grünen gefahrlos zu erreichen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen.

Erfahrungen zeigen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne örtliche Bauvorschriften nicht zufriedenstellend geleitet werden kann. Die allgemeinen Vorschriften der Sächsischen BauO zu Gestaltungsfragen und zu Fragen der Einfügung in die Umgebung - nach dem Verunstaltungsverbot - reichen nicht aus.

Das Erreichen harmonischer Baustrukturen ist ein wesentliches Ziel gestalterischer Festsetzungen. Darüber hinaus ist das Einfügen im Interesse des städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes notwendig.

Die Interessen des Einzelnen müssen ggf. in gestalterischer Sicht zugunsten des Ganzen zurückstehen.

Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht ausreichend und lassen ein ungewünschtes, heterogenes Nebeneinander zu. Durch die getroffenen Anforderungen an die Gestaltung werden bezüglich der Gebäudehöhen, der Dächer und deren Aufbauten weitergehende Regelungen vorgenommen, die die zulässige Baumasse optisch gliedern und in der Höhe einschränken.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Als Ergänzung zum Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Leipzig ein Grünordnungsplan erstellt (Dr. Vogler und Partner, Leipzig).

Der Grünordnungsplan bewertet den Zustand von Natur und Landschaft und legt Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest.

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes werden Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15, 20 und 25 BauGB im Bebauungsplan getroffen. Diese Festsetzungen enthalten detaillierte Angaben zu den festgesetzten Gestaltungs-, Pflanz- und Pflegemaßnahmen für die öffentlichen und privaten Flächen.

Das Plangebiet wird zur Zeit im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt, im südöstlichen Teil befindet sich eine private Kleingartenanlage.

Schutzgebiete oder geschützte Biotope i.S.d. Naturschutzgesetzes oder besonders schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten werden von der Planung nicht betroffen.

Durch die geplante Bebauung und deren Erschließung werden Flächen überbaut und versiegelt. Das Landschaftsbild wird verändert.

Diese Eingriffe sollen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen und sind entsprechend der Naturschutzgesetze i. V. mit Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes sowie Artikel 4 des Sächsischen Aufbaubeschleunigungsgesetzes (1. August 1994) auszugleichen.

Aufgrund der Änderung des Sächs. Naturschutzgesetzes durch Artikel 4 des Sächsischen Aufbaubeschleunigungsgesetzes ist die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung des § 8a BNatSchG nicht mehr bei der Festsetzung von Wohngebieten in Bebauungsplänen (i.S.v. § 3, 4, 4a BauNVO - WR, WA, WB) anzuwenden.

§ 65 Abs. 4 SächsNatSchG i.d.F. vom 01.08.1994 sieht vor, daß Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan Portitz-Süd nur noch für die vorgesehenen Gemeinbedarfs- Mischgebiets- und Sonderbauflächen nachgewiesen werden müssen, nicht mehr für das als "WA" festgesetzte Wohngebiet Portitz-Süd.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung des Grünordnungsplanes hat ergeben, daß durch die Neuplanung nicht nur eine Kompensation für die o.g. Gemeinbedarfs-, Mischgebiets- und Sonderbauflächen und für sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes "Portitz- Süd" erreicht wird, sondern zusätzlich noch zwischen 6.187 und 6.768 qm Ausgleichsflächen über den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich hinaus geschaffen werden können.

Insgesamt werden ca. 18,2 ha öffentliche Grünflächen mit differenzierten Naherholungs- und Ausgleichsfunktionen innerhalb des Plangebietes "Portitz- Süd" neugeschaffen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 15,20,25 BauGB dazu vorgesehen.

7.2 Immissionssituation

Zur Einschätzung der Lärmimmissionssituation für das Plangebiet wurde von der Stadt Leipzig ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Ausgehend von den Lärmimmissionen der Autobahn A 14 Leipzig - Dresden, der Tauchaer Straße und der Eisenbahnlinie Leipzig - Torgau werden die Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen untersucht.

Weiterhin wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten "Sportzentrums" gemäß der 18. BImSchVO - Sportanlagenlärmschutz VO - bei der Untersuchung berücksichtigt.

Als Ergebnis des Schallgutachtens Nr. 94226, Stand 10/1994 sind zur Einhaltung der Planungsrichtpegel der DIN 18005 "Schallschutz im Städte-

bau" für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) und für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) aktive Lärmschutzvorkehrungen und für Teilbereiche zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Emissionen der Eisenbahnlinie stellen für die geplante Wohnnutzung im Gebiet "Portitz-Süd" keine Beeinträchtigung dar.

Zur Einhaltung der o.g. Planungsrichtpegel für die WA- und MI-Gebiete ist die Errichtung einer 6,0 m hohen Lärmschutzeinrichtung entlang der nördlichen Autobahnseite erforderlich.

Die notwendigen Flächen für die Lärmschutzeinrichtung werden auf einer Länge von 1,16 km durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Um eine optimale Abschirmwirkung zu erreichen, sollten sie in direkter Nachbarschaft zu den Verkehrsflächen der Bundesautobahn liegen. Derzeit sind vom Autobahnamt keine definitiven Aussagen zur Ausbaubreite des geplanten 6-spurigen Ausbaus zu erhalten. Als Vorgabe für die Freihaltung möglicher Ausbaufächen ist ein Abstand von 18 m zur heutigen Fahrbahnkante der BAB berücksichtigt worden. Deshalb erfolgt lediglich eine Flächenfestsetzung für die Lärmschutzeinrichtung, jedoch keine Standortfestsetzung für eine Lärmschutzwand.

Im Rahmen der Ausbauplanung wird die bautechnische Ausgestaltung der Lärmschutzeinrichtung in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Ausbau und der Höhenlage der Autobahn A 14 konkretisiert. Die Höhe von 6,0 m ist jedoch durchgehend einzuhalten, um die erforderliche Abschirmwirkung zu erzielen.

Die festgesetzte Fläche für Lärmschutzvorkehrungen ermöglicht sowohl die Errichtung einer 6,0 m hohen Lärmschutzwand als auch die Errichtung einer Wall- / Wandkombination (4,0 m hoher Lärmschutzwand, 2,0 m hohe Wand, Böschungsfußbreite 7 - 14 m mit unterschiedlicher Böschungsneigung).

Aufgrund der Sicherheitsanforderungen der parallel verlaufenden Ferngasleitung sind die festgesetzten Abstände zur Gasleitung einzuhalten.

Die Schallemissionspegel der Autobahn BAB 14 betragen 78,6 dB(A) tags / 72,3 dB(A) nachts. Auf der freien Strecke der Tauchaer Straße liegt der Lärmpegel bei 63,8 dB(A) tags / 53,9 dB(A) nachts und in den Kreuzungsbereichen bei 65,8 dB(A) tags / 55,9 dB(A) nachts. Aufgrund der vorliegenden Verkehrs- und Lärmbelastung ist für Teilbereiche der geplanten WA- und MI-Gebiete die lärm mindernde Wirkung des aktiven Schallschutzes nicht ausreichend. An der Tauchaer Straße ist zudem aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und der Flächenbegrenztheit aktiver Lärm-

schutz nicht möglich.

Deshalb sind für die im Bebauungsplan mit (L) gekennzeichneten Bauflächen an der Tauchaer Straße, der Krätzbergstraße und den südlichen Wohngebieten zur Einhaltung der Planungsrichtwerte für WA- und MI-Gebiete zusätzlich passive Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.

Für die Freiflächen werden die Orientierungswerte für WA- und MI-Gebiete in Teilbereichen ausgeschöpft bzw. um rd. 3 bis 4 dB(A) überschritten. Die zum Vergleich heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nach der 16. BImSchV werden für diese Flächen eingehalten.

Art und Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen werden für die (L)-Bauflächen durch Textfestsetzungen in Verbindung mit dem schalltechnischen Gutachten Nr. 94226, Stand 10/1994 - Anlage 3.2 Tabelle der Lärmpegelbereiche und Übersichtsplan der Bauflächen - festgesetzt.

Der Übersichtsplan enthält die im Bebauungsplan mit (L) gekennzeichneten Bauflächen mit einer Numerierung, so daß den jeweiligen Bauflächen / -seiten bzw. vorgesehenen Gebäuden entsprechend der Lärmbelastung räumlich konkret die Lärmpegelbereiche I - V zugeordnet werden (s. Anlage 2 zur Begründung).

Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklassen I bis V werden durch die Zuordnung der Bauflächen zu den Lärmpegelbereichen und der künftigen Fassadengestaltung festgelegt und sind im Rahmen der Baugenehmigung durch den Bauherrn nachzuweisen.

Das durch das Wohngebiet verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Tauchaer Straße (Querschnitt zwischen Herbert-Thiele-Straße / Hauptzufahrt) beträgt in den Spitzenstunden maximal 400 Kfz/h; dies entspricht bei einer vorhandenen Grundbelastung von knapp 1.300 Kfz/h etwa 30 %. Dies führt laut Lärmgutachten zu einer Erhöhung des Schallemissionspegels um 0,7 dB(A) tags und 0,4 dB(A) nachts.

Schallschutzmaßnahmen gemäß der 16. BImSchV bezüglich der vorhandenen Bebauung nördlich der Tauchaer Straße wären nötig, wenn eine wesentliche Änderung der Straße vorliegen würde. Nach § 1 (2), 1. ist eine Änderung wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr baulich erweitert wird.

Dabei ist aber zusätzlich nach § 1 (2), 2. eine Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) notwendig, um Schallschutzmaßnahmen ableiten zu können. Da die Erhöhung des Schallpegels aber lediglich 0,7 dB(A) beträgt, sind passive Schallschutzmaßnahmen für die vorhandenen

Gebäude längs der Tauchaer Straße nach dem derzeitigen Stand nicht notwendig. Sie könnten gemäß 16. BImSchV ggf. erforderlich werden, falls die Immissionspegel zukünftig 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschreiten würden.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird zum Schutz der Wohnbevölkerung, der angrenzenden Landschaftsräume und Naherholungsgebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Verwendung von emissionsträchtigen festen Brennstoffen ausgeschlossen.

7.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes Portitz-Süd sind in Anbetracht der bisherigen, rein landwirtschaftlichen Flächennutzung nach einer industriehistorischen Recherche / Nutzungsrecherche des Fachamtes keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich östlich der Krätzbergstraße eine ehemalige Kiesgrube, der Krätzberg, der zuletzt als ungeordnete, illegale Hausmüllkippe genutzt wurde.

Das Gutachten zur Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche "Krätzberg" (TÜV Sachsen, 10/93) hat ergeben, daß kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen besteht und keine Gefährdung der Umweltmedien bzw. der geplanten Wohnnutzung von der Fläche ausgehen.

8. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

Entsprechend der Stellungnahme des Autobahnamtes Sachsen soll die BAB 14 in diesem Streckenabschnitt künftig auf sechs Fahrspuren ausgebaut werden. Da diese Maßnahme im geltenden Bundesverkehrswegeplan erst im "weiteren Bedarf" nach 2010 vorgesehen ist, besteht von Seiten des Autobahnamtes Sachsen derzeit kein Planungsbedarf.

Derzeit sind vom Autobahnamt Sachsen keine definitiven Aussagen zur Ausbaubreite des geplanten 6-spurigen Ausbaus zu erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Portitz-Süd berücksichtigt die Vorgaben der Fachplanung für den Streckenabschnitt zwischen der AS Taucha und AS Mockau durch die Freihaltung möglicher Ausbauflächen. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht dem einzuhaltenden Abstand von 18 m von der heutigen Fahrbahnkante.

9. Maßnahmen und Kosten zur Verwirklichung des B-Plans

Maßnahmen und Kosten

Zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet Portitz-Süd wird sich die Stadt Leipzig eines Erschließungsträgers bedienen und mit diesem, der dafür vorgesehenen CKV- Christian Krawinkel Vermögensverwaltung München, einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abschließen.

Ebenso wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 Abs.3 BauGB-MaßnG abgeschlossen, um die angemessene Beteiligung der Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes an der Finanzierung der durch das Baugebiet Portitz- Süd bedingten Folgekosten, u.a. für den Neubau der Gemeinbedarfseinrichtungen, zu gewährleisten.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich teils in Privateigentum, teils im Eigentum der Stadt Leipzig bzw. städtischer Gesellschaften.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat am 17.07.1991 durch Satzung das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 (1) BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Zur Bodenordnung im Plangebiet und zur Bereitstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird ein freiwilliges Umlegungsverfahren in Anlehnung an das Baugesetzbuch durchgeführt.

Die derzeitigen Grundstückseigentümer innerhalb des festgelegten Umlegungsgebietes schließen zur Durchführung der freiwilligen Umlegung/ Grundstücksneuordnung eine Umlegungsvereinbarung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25.1. "Wohngebiet Leipzig Portitz- Süd" ab.

STADT LEIPZIG

TEIL B

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 25.1

„Wohngebiet Leipzig - Portitz Süd“



Leipzig, den

(Siegel)

.....
Der Oberbürgermeister

Stand: 30.10.1995

Anlage 6.1

Schütz-
Stadtplaner und Architekten
Braunschweig

Grünplanung
Dr. Vogler und Partner
Leipzig

WEIDLEPPLEIN LEIPZIG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4-9) BauNVO.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind nur zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, bis zu einer max. Verkaufsfläche von 250 m² pro Verkaufseinheit.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Wohnen ab 1.OG

Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind nur zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer max. Verkaufsfläche von 250 m² pro Verkaufseinheit.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen, als Ausnahme
- Wohnen ab 1.OG

Die Summe der Verkaufsflächen innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 darf in Addition insgesamt 1000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Innerhalb des Mischgebietes MI 3 sind nur zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnen ab 1.OG

Innerhalb des Mischgebietes MI 4 sind nur zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment: Lebensmittel bis zu einer max. Verkaufsfläche von 300 m²
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnen ab 1.OG

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung:

Das sonstige Sondergebiet -SO- mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dient der Einrichtung eines Fachmarktes. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.500 m² mit folgender Sortimentsverteilung zulässig:

Kernsortiment:

- Bodenbeläge aller Art
- Malerbedarf (Tapeten, Farben und Zubehör)
- Zubehör für Wohnungsrenovierung (Installationsmaterial, Steckdosen, Lichtschalter, Werkzeuge etc.)
- Möbel mit Zubehör (ca. 5% Lampen)
- Hartwaren (baumarkttypisch)
- Campingzubehör
- Autozubehör

Randsortiment:

- Gardinen- und Dekostoffe, Jalousien, Zubehör
- Heimtextilien
- Bekleidungstextilien (Arbeit und Freizeit)
- Hartwaren (haushaltstypisch)
- verpackte Lebensmittel
- Sonderposten

Der Flächenanteil des Randsortimentes wird auf 20% der Verkaufsfläche, jedoch max. 500 m², begrenzt; das Kernsortiment umfaßt mind. 80% der Gesamtverkaufsfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO angewendet. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- 2.2 Gemäß §19(4) BauNVO ist in WA- und MI-Gebieten die regelmäßige Überschreitung der zulässigen GRZ um 50 % zulässig.
- 2.3 Die zulässige GFZ darf im Mischgebiet um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

In Bereichen, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude über 50 m Länge gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind regelmäßig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze -St / GSt- zulässig. Ausnahmsweise sind in Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise Stellplätze und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Ausnahmsweise sind in Gebieten mit festgesetzter Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
- 4.4 Ausnahmsweise sind Wertstoffsammelplätze als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an geeigneten Standorten zulässig.

5. Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)

- 5.1 Die Fläche für Sportanlagen dient der Errichtung einer privaten Freizeitsportanlage.

Innerhalb von Gebäuden sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für sportliche Nutzungen wie z.B. Tennis, Badminton, Gymnastik, Kegeln, Sauna.
- Nutzungen, die in Bezug zur Hauptnutzung stehen und sich dieser unterordnen wie z.B. Restaurants und Gaststätten, Dienstleistungen des Gesundheitswesens und der Körperpflege,
- Läden, deren Sortimente in unmittelbarem Bezug zur sportlichen Nutzung stehen, bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 300 m².

Außerhalb von Gebäuden sind nur zulässig:

- Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen
- Aufenthaltsbereiche für Sport und Spiel unter Berücksichtigung der Schutzabstände zur

Gasleitung (Festsetzung - Versorgungsanlagen Pkt. 6.2)

6. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

6.1 Oberirdische 110 kV-Leitung

Innerhalb der Schutzstreifen sind beidseitig im Abstand von 25 m zur Leitungsachse der oberirdischen 110 kV-Leitung bauliche Anlagen nur mit harter Bedachung zulässig. Von Gebäuden und Pflanzen ist ein lotrechter Abstand zu den Leitungsmasten und Leitungsseilen von mindestens 3 m erforderlich.

6.2 Innerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens, je 3 m beidseitig der unterirdischen Gasleitung, dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. Die Schutzstreifen sind für den gesamten Zeitraum der Bauphase und darüberhinaus völlig freizuhalten und dürfen nicht als Arbeitsstreifen genutzt oder in diesen einbezogen werden. Folgende Mindestabstände sind im einzelnen einzuhalten:

- Zur äußeren Begrenzung von Freiflächenanlagen 20 m.
- zu Lärmschutzwänden 6 m
- zu Lärmschutzwällen 8 m
- zu großkronigen Bäumen 10 m
- zu Tiefwurzeln und kleinkronigen Bäumen 5 m
- zu Sträuchern und Hecken 6 m.

Der Mindestabstand des Ausblägers der Schiebergruppe zu Gebäuden beträgt 50 m.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung G1-G6 sind Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung wie z.B. Regenrückhaltebecken, offene Gerinne und Gräben zulässig. Das erforderliche Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren wird gem. § 67 SächsWG durchgeführt.

7.2 Für die privaten Dauerkleingärten im Sinne des BKleinG gelten folgende Festsetzungen:
- Die Kleingärten sollten nicht kleiner als 300 m² und nicht größer als 500 m² sein.
- Je Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr. 22 BauGB)

8.1 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen -GTGa- zulässig.

8.2 Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze -St / GSt- zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.23 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche Betreiben offener Kamine, die nicht der Beheizung von Gebäuden dienen und das gelegentliche Grillen mit Holzkohle.

10. Vorkehrungen zum Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Zur Einhaltung der Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist die Herstellung einer 6m hohen Lärmschutzeinrich-

tung innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich.

- 10.2 Innerhalb der mit (L) gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind zur Einhaltung der Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete WA und Mischgebiete MI passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für diese (L)-Flächen sind entsprechend den in der Anl. 3.2 (Tabelle, Übersichtsplan) des Schalltechnischen Gutachtens Nr.94226, 10/94, festgelegten Lärmpegelbereichen I-V passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) gemäß § 83 SächsBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

1. Geltungsbereich

- 1.1 Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Leipzig-Portitz Süd“, Stadt Leipzig.

- 1.2 Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung regelt:
- die Gestaltung der Dächer
 - die Gestaltung der Gebäudehöhen
 - die Gestaltung von Einfriedungen
 - die Gestaltung von Müll- und Wertstoffsammelplätzen

2. Gestaltung der Dachform und Dachneigung

- 2.1 Innerhalb der Baugebiete mit der festgesetzten Bauweise Einzelhäuser (EH) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (EH/DH) sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig. Drempel (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante der Rohdecke und die Oberkante des fertigen Daches in der Ebene der Außenwandfläche.
- 2.2 Innerhalb der Baugebiete mit der festgesetzten Bauweise Reihenhäuser (RH) sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig. Drempel (Kniestöcke) sind nicht zulässig.
- 2.3 Innerhalb der übrigen WA- und MI- Gebiete, die nicht durch die Festsetzungen nach 2.1 und 2.2 dieser ÖBV erfaßt werden, sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung mit einer Dachneigung bis max. 38° zulässig. Drempel (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Ausnahmen wie Tonnendächer oder Flachdächer sind zulässig. Die Höhe des Tonnendaches darf 4,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die jeweilig festgesetzte Traufhöhe.
- 2.4 Für Gebäude mit festgesetzten Zeltdächern ist eine Dachneigung bis max. 38° zulässig. Drempel (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Dacheinschnitte für Terrassen sind zulässig.

3. Gestaltung der Dachaufbauten

- 3.1 Dachaufbauten sind ausschließlich als Dachgauben zulässig.
- 3.2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten in der Addition darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Firstlänge betragen.
- 3.3 Die Breite einer einzelnen Gaube darf jeweils 2,00 m nicht überschreiten. Die Abstände von Gauben untereinander, die Abstände der Dachgauben vom Ortgang bzw. Eckgrat müssen mindestens 1,50 m betragen.

Der Fußpunkt der Gaube muß vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m haben.
Der obere Schnittpunkt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß von der Firstlinie einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

4. Gestaltung der Gebäudehöhen

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens „OKFE“ darf nicht höher als 80 cm über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes.
- 4.2 Die Traufhöhen werden für dreigeschossige Gebäude mit 9,80 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes.
- 4.3 Die Traufhöhen innerhalb der Mischgebiete ist für dreigeschossige Gebäude mit 11,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes.

5. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Grundstücke von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind anstelle von Zäunen Hecken entsprechend Teil E - Pflanzliste zu verwenden. Hecken dürfen nicht höher als 80 cm gehalten werden.

6. Müll- und Wertstoffsammelplätze

Die Standplätze von Müll- und Wertstoffsammelbehältern sind mit Hecken entsprechend Teil E - Pflanzliste oder mit Pergolen einzufassen. Die Pergolen sind mit Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein archäologischer Relevanzbereich gem. §2 (5g) SächsDschG. Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Funde sind zu sichern und dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden mitzuteilen.
Grabungsarbeiten sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem o.g. Landesamt zu treffen.

2. Altlastenverdachtsflächen

Eine Altlastenerkundung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Leipzig-Portitz Süd“, Stadt Leipzig hat bisher keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht erbracht. Während der weiteren Planung und Realisierung des Bebauungsplanes zur Kenntnis kommende weitere und nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte sind zu dokumentieren. Gemäß §10(3) EGAB ist die zuständige Verwaltungsbehörde darüber umgehend zu informieren.

3. Bodenschutz

Die im Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Einzelbauvorhaben“ des *Staatlichen Umweltfachamtes* aufgeführten Hinweise sind bei der Baugenehmigung zu beachten, ihre Einhaltung durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen. Das Merkblatt ist als Anlage der Begründung beigelegt.

- 4. Es ist davon auszugehen, daß das Plangebiet durch seine Lage zu früheren kriegswichtigen Einrichtungen munitionsverseucht ist. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen, falls bei Erdarbeiten Munitionsfunde auftreten.

5. Pegel

Innerhalb des Geltungsbereiches unterhält die Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft (MBV) zwei Grundwasserstandsbeobachtungsrohre (Pegel Nr. 1134 und 1135), die zu erhalten sind. Im Falle einer Umverlegung der Pegel sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen, die einer Abstimmung mit der MBV bedürfen.

6. Trigonometrische Festpunkte

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Festpunkt des amtlichen Lagebezugs-systems. Er ist aufgrund §§ 9 und 17 des Sächsischen Vermessungsgesetzes zu schützen und zu erhalten.

- 7.** Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) mit den Abschnitten 2 (Grünflächen - Planung, Ausführung, Pflege) und 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939 - Feb. 1989) sind bei Planung und Ausführung der Straßenbepflanzung unbedingt zu beachten.

**D Grünordnerische Festsetzungen
nach § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB**

1. Schutz und Pflege der Landschaft

- 1.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig - Baumschutzsatzung - vom 09. 02. 1993. Auf Obstgehölze ist anstatt § 3 (1) b) der Baumschutzsatzung § 3 (1) a) anzuwenden.
- 1.2** Pesticid-, speziell Herbicideinsatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.
- 1.3** Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Fuß- und Radwege mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

2. Öffentliche Grünflächen

- 2.1** Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Wohngebiet sind analog ihrer geplanten Funktion differenziert zu gestalten:

2.2 Grünfläche G 1 - G 2 Intensive Grüngestaltung:

Je 300 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm, zu pflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 10 Sträucher oder Kleinbäume zu pflanzen. Die einzelnen Arten der Sträucher sollen zu Gruppen zwischen 5 und maximal 15 Stück zusammengepflanzt werden. Die Bodenbegrünung soll mit standortgerechten Gräsergemischen erfolgen. In die Gestaltung sind

- Blumenwiesen, -rabatten und -inseln,
 - Einzelgehölze, Gehölzinseln und lineare Gehölzstrukturen,
 - Spielplätze,
 - Fuß- und Radwege,
 - Teich und Gräben
- einzu beziehen.

Die Flächen und Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend dem „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ (STUFA Leipzig, 1994) bis zu einer Höhe von maximal 180 cm landschaftsgärtnerisch zu modellieren.

2.3 Grünfläche G 3 - Extensive Grüngestaltung:

Je 300 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm, zu pflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 10 Sträucher als Einzelgehölze, Gehöl-

zinseln und lineare Gehölzstrukturen zu pflanzen. Die einzelnen Arten der Sträucher sollen zu Gruppen zwischen 5 und maximal 15 Stück zusammengepflanzt werden. Die Bodenbegrünung soll mit standortgerechten Gräser-Wildkräuter-Gemischen erfolgen. In die Gestaltung sind Fuß- und Radwege einzubeziehen.

Die Wildkrautflächen sind einmal jährlich abschnittsweise im September zu mähen und das Mähgut ist zu beräumen. Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend dem „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ (STUFA Leipzig, 1994) bis zu einer Höhe von maximal 150 cm landschaftsgärtnerisch zu modellieren.

2.4 Grünfläche G 4, G 5 und G 6 - Streuobstwiesen:

Je 150 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Obstbaum (einheimische Arten/Sorten, Hochstamm) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, zu pflanzen. Die Bodenbegrünung soll mit standortgerechten Gräser-Wildkräuter-Gemischen erfolgen. In die Gestaltung sind Fuß- und Radwege einzubeziehen.

Die Wildkrautflächen sind zweimal jährlich abschnittsweise im Juni/Juli und im September zu mähen und das Mähgut ist zu beräumen. Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend dem „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ (STUFA Leipzig, 1994) bis zu einer Höhe von maximal 100 cm landschaftsgärtnerisch zu modellieren.

2.5 Grünfläche G 7 - Kleinsportanlage:

Die Bodenbegrünung soll mit Sportrasenmischungen erfolgen. Zwischen Kleingartenanlage und Sportanlage sind zehn Obstbäume (einheimische Arten/Sorten, Hochstamm) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, alleearartig zu pflanzen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend dem „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ (STUFA Leipzig, 1994) bis zu einer Höhe von maximal 200 cm landschaftsgärtnerisch zu modellieren.

3. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist Teil E - Pflanzliste zu beachten.

3.2 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Bepflanzung analog zur Fläche G 1 (Festsetzung 2.2) vorzunehmen.

3.3 Entlang der Anliegerstraßen ist auf den Grundstücken die Pflanzung kleinkroniger Baumarten entsprechend Teil E - Pflanzliste vorzunehmen.

4. Fassadenbegrünung

Ungegliederte geschlossene Wandflächen auf Flächen für Sportanlagen, im Sondergebiet sowie bei dreigeschossigen Bauten in Wohn-/ Mischgebieten sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Begrünung von Stellplätzen

5.1 Oberirdische private und öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil oder Schotterrasen, alternativ unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungsbereich, auszuführen und mit standortgerechten ausdauernden Gräsermischungen zu begrünen und zu erhalten.

5.2 Auf allen privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist je 4 Kfz-Stellplätze eine Fläche von der Größe eines Stellplatzes mit Bodendeckern einzugrünen und ein großkroniger Laub-

baum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, entsprechend Teil E - Pflanzliste anzupflanzen.

- 5.3 Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 80 cm starken Bodenschicht zu überdecken sowie mit Grasflächen und flachwurzelnenden Gehölzen entsprechend Teil E - Pflanzliste zu begrünen.

6. Verkehrsgrün

An den Hauptverkehrsachsen sind Alleen bzw. zweireihige Baumreihen mit Laubbäumen (Hochstämme) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm entsprechend Teil E - Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Begrünung von Regenwasserversickerungs- und Rückhalteanlagen

- 7.1 Niederschlagswässer von der Dachentwässerung, von den Quartirräumen sowie den Wegen und Straßen sind, sofern keine Versickerung erfolgt, über ein getrenntes Leitungssystem einem naturnah gestalteten Regenwasser-Speicherteich bzw. Regenwassersammelgräben zuzuleiten.

- 7.2 Der Regenwasserspeicherteich im Ost/West-Grünzug ist in unterschiedlicher Tiefe, unregelmäßiger Randlinie und wechselnder Böschungsneigung anzulegen und naturnah zu gestalten. Als Vegetationsschicht ist nur Sand zu verwenden. Als Initialpflanzung sind nur wenige einheimische Wasser- und Sumpfpflanzen einzusetzen.

8. Begrünung Lärmschutzanlage

Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist im Böschungsbereich entsprechend Teil E - Pflanzliste lückig zu bepflanzen.

Die Lärmschutzwand ist im Abstand von jeweils 3 m mit zwei Selbstklimmer (Wein oder Efeu) zu bepflanzen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

E Pflanzliste

in Abstimmung mit der Gehölzliste des STUFA Leipzig 1994

1. Geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Nordwestsachsen

Seltene, nur in Teilbereichen einheimische Arten sind eingeklammert. Teilweise bestehen außerdem Pflanzeinschränkungen in best. Anbaubereichen von Kulturpflanzen.

Abies alba (in höheren Lagen)	Tanne
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
(A.pl. und A. ps. Wg. Allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)	
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Haarbirke
Calluna vulgaris	Heidekraut
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
(Cytisus nigricans	Schwärzender Geißklee)
Cytisus scaparius	Besenginster
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
(Genista anglica	Englischer Ginster)
Genista germanica	Deutscher Ginster
(Genista pilosa	Behaarter Ginster)
Genista tinctoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
(Juniperus communis	Gemeiner Wacholder)
(Ligustrum vulgare	Liguster)
(Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel)
(Picea abies	Gemeine Fichte)
(in höheren Lagen)	
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbime
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa spp.	einheimische Wildrosenarten
u.a.	
R. caesia	
R. canina	
R. corymbifera	
R. elliptica	
R. inodora	
R. majalis	
R. rubiginosa	
R. scabriuscula	
R. subcollina	
R. tomentosa	
R. vosagiana	
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus agg.	einheim. Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cineria	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide

Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
(wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)	
Sambucus racemosa	Roter Holunder
(in höheren Lagen u. Dübener Heide,	
wg. Allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
(Tilia platyphylla	Sommerlinde)
(in höheren Lagen)	
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
(U. Minor nicht in höheren Lagen pflanzen)	
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
(auf sauren, armen Böden)	
Viburnum opulus	Wasserschneeball

2. Im Regierungsbezirk nicht bodenständige Arten, die aber in anderen (+/- benachbarten) Gebieten Deutschlands einheimisch sind und daher für eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen eingeschränkt bzw. in geringem Umfang oder für Sonderzwecke geeignet sind.

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungsschwerpunkt in wintermilden Gebieten, z.B. in der submediterran-gemäßigten Zone Europas. Sie kommen daher insbesondere für eine Bepflanzung von wärmebegünstigten Standorten (z.B. Südhänge) in Frage.

Amelanchier ovalis	Rundblättrige Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Castanea sativa	Eßkastanie
Colutea arborea	Gemeiner Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Coronilla emerus	Strauchige Kronwicke
Cotoneaster integerrima	Gewöhnliche Zwergmispel
Lonicera caprifolium	Italienisches Geißblatt
Populus alba	Silberpappel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sorbus aria	Mehlbeere
(auch in Gebirgslagen zu Hause)	
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vitis vinifera	Wein

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungsschwerpunkt in den mitteleuropäischen Gebirgen bzw. den borealen Zonen mit kühlerem Klima. Sie kommen folglich für Pflanzungen im höheren Hügelland in Frage.

Lonicera nigra	Schwarzes Geißblatt
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

Sorbus intermedia
Taxus baccata

Schwedische Mehlbeere
Eibe

Die folgenden Gehölze haben ihren Verbreitungsschwerpunkt in Küstengebieten und Bereichen mit atlantischem Klima.

Hippophae rhamnoides
Hex aquifolium Europ.

Sanddorn
Stechpalme

3. Im Regierungsbezirk nicht einheimische, zumeist auch in Europa nicht einheimische Ziergehölze, die möglichst nicht in Außenbereichen gepflanzt werden sollten, da sie deutliche Ausbreitungs- und Verdrängungstendenzen oder andere, für die einheimische Flora und Fauna ungünstige Eigenschaften aufweisen. In Innenbereichen auf öffentlichen Grünflächen sollte ebenfalls auf nachfolgende Arten weitgehend verzichtet werden.

Arten mit deutlicher Ausbreitungs- und Verdrängungstendenz (falls nur in bestimmten Bereichen bedenklich, ist dies gesondert angegeben) und Tendenz zur Bildung artenarmer Dominanzbestände.

Acer negundo
Ailanthus altissima
Amorpha fruticosa
Caragana arborescens
Cornus sericea
Cotoneaster horizontalis
Lonicera tatarica
Lycium barbarum
Lycium chinense
Mahonia ssp.
Parthenocissus inserta
Prunus serotina
Robinia pseudoacacia

Eschenahorn
Götterbaum
Gemeiner Bleibusch
Erbsenstrauch
Weißer Hartriegel
Fächerzwergmispel
Tatarische Heckenkirsche
Gemeiner Bocksdorn
Chinesischer Bocksdorn
div. Mahonien - Arten
Fünfblättrige Zaunrebe
Späte Traubenkirsche
Robinie

(für Spezialpflanzungen, z.B. Bergbaurekultivierung z.T. Pflanzungen akzeptabel)

Rosa rugosa
Siraeax vonhouttei
Symphoricarpos rivularis
Syringa vulgaris

Kartoffelrose
Belgischer Spierstrauch
Schneebeere
Flieder

(nicht pflanzen im Bereich von Porphyrkuppen)

Größere Pflanzungen der folgenden Arten führen i.d.R. zu besonders artenarmen Flächen und sind daher aus Naturschutzsicht nicht wünschenswert; hierher gehören auch die nicht gesondert aufgeführten Coniferen nordamerikanischen und ostasiatischen Ursprungs, wie z.B. Lebensbäume (Thuna Spec.).

Populus-Hybriden
Quercus rubra

Pappelhybriden
Roteiche

Der Nektar fremdländischer Lindenarten ist für einheimische Hautflügler (z.B. Bienen) giftig, so daß Pflanzungen dieser Art grundsätzlich zu unterlassen sind.

Tilia x euchlora
Tilia tomentosa

Krimlinde
Silberlinde

Ergebnistabelle VERKEHR

NACHTRAG - 6m LSW

Immissionsort	SW	Nutz	Or.w. t/n dB(A)	Lr,pel t dB(A)	Lr,pel n dB(A)	La f dB(A)	Lärm- pegel- bereich 31
2	5	6	9	22	23	24	
* Pegel t/n/s aus Zyklus K200 Übertragen nach La,pel t/n							
1b	1	MI	60/50	61.0	52.4	64.0	III
1b	2	MI	60/50	61.2	52.7	65.0	III
4b	1	MI	60/50	61.0	51.2	64.0	III
4b	2	MI	60/50	60.9	51.2	64.0	III
4b	3	MI	60/50	60.8	51.1	64.0	III
4b	4	MI	60/50	60.7	51.0	64.0	III
8a	1	WA	55/45	53.5	45.1	57.0	II
8a	2	WA	55/45	54.6	46.6	58.0	II
8b	1	WA	55/45	58.1	51.4	62.0	III
8b	2	WA	55/45	61.0	54.5	64.0	III
8c	1	WA	55/45	61.4	55.1	65.0	III
8c	2	WA	55/45	63.3	57.0	67.0	IV
8d	1	WA	55/45	53.4	46.3	57.0	II
8d	2	WA	55/45	56.3	49.7	60.0	II
9a	2	WA	55/45	54.0	45.9	57.0	II
9b	1	WA	55/45	53.6	46.8	57.0	II
9b	2	WA	55/45	56.8	50.3	60.0	II
9c	1	WA	55/45	58.8	52.5	62.0	III
9c	2	WA	55/45	61.0	54.6	64.0	III
10c	1	WA	55/45	56.9	50.5	60.0	II
10c	2	WA	55/45	59.3	52.9	63.0	III
15b	1	WA	55/45	54.4	45.6	58.0	II
15b	2	WA	55/45	54.7	46.1	58.0	II
18a	1	WA	55/45	57.0	47.2	61.0	III
18a	2	WA	55/45	57.0	47.2	61.0	III
18a	3	WA	55/45	57.0	47.2	61.0	III
19b	1	WA	55/45	53.0	45.2	56.0	II
19b	2	WA	55/45	53.9	46.5	57.0	II
26a	2	WA	55/45	52.3	45.5	56.0	II
26b	1	WA	55/45	51.9	45.2	55.0	I
26b	2	WA	55/45	52.4	45.6	56.0	II
26c	2	WA	55/45	51.6	45.1	55.0	I
31c	2	WA	55/45	52.7	46.3	56.0	II
34b	1	WA	55/45	54.9	48.5	55.0	II
34b	2	WA	55/45	57.5	51.1	61.0	III
34c	2	WA	55/45	51.4	45.1	55.0	I
38b	2	WA	55/45	53.0	46.6	56.0	II
38b	3	WA	55/45	54.5	48.2	58.0	II
38c	2	WA	55/45	51.7	45.3	55.0	I
38c	3	WA	55/45	52.6	46.2	56.0	II
40a	1	WA	55/45	54.0	47.7	58.0	II
40a	2	WA	55/45	56.3	50.0	60.0	II
40b	1	WA	55/45	54.7	48.3	58.0	II
40b	2	WA	55/45	58.1	51.8	62.0	III
41a	2	WA	55/45	52.9	46.5	56.0	II
41a	3	WA	55/45	53.7	47.2	57.0	II
41b	2	WA	55/45	52.5	46.1	56.0	II

ANLAGE
zur Begründung

Projekt : Leipzig Portitz detaill. Berechn.

Zyklus : 203

Ing. Büro Benk-Maire-Hopmann

Wielandstraße 43

Berlin

Seite
1

Ergebnistabelle VERKEHR
NACHTRAG - 6m LSW

Immissionsort	SW	Nutz	Or.w. t/n dB(A)	Lr,pnL t dB(A)	Lr,pnL n dB(A)	La I dB(A)	Lärm- pegel- bereich
2	5	6	9	22	23	24	31
41b	3	WA	55/45	55.7	49.3	59.0	II
41c	2	WA	55/45	52.5	46.2	56.0	II
42a	2	WA	55/45	52.1	45.8	56.0	II
42b	1	WA	55/45	54.0	47.7	58.0	II
42b	2	WA	55/45	55.6	49.3	59.0	II
42c	1	WA	55/45	51.6	45.3	55.0	I
42c	2	WA	55/45	52.2	45.9	56.0	II
43c	2	WA	55/45	51.5	45.2	55.0	I
45c	3	WA	55/45	52.1	45.8	56.0	II
48a	1	WA	55/45	55.7	46.0	59.0	II
48a	2	WA	55/45	55.8	46.2	59.0	II
51a	1	WA	55/45	55.7	46.0	59.0	II
51a	2	WA	55/45	55.9	46.2	59.0	II
88a	1	WA	55/45	52.3	46.0	56.0	II
88b	1	WA	55/45	54.9	48.6	58.0	II
88c	1	WA	55/45	56.3	50.0	60.0	II
88d	1	WA	55/45	56.2	47.9	58.0	II
89b	1	WA	55/45	53.3	46.9	57.0	II
89b	2	WA	55/45	53.7	47.3	57.0	II
89c	1	WA	55/45	55.4	49.1	59.0	II
89c	2	WA	55/45	56.1	49.8	60.0	II
89d	1	WA	55/45	52.6	46.2	56.0	II
89d	2	WA	55/45	53.4	47.0	57.0	II
90c	1	WA	55/45	52.2	45.9	56.0	II
90c	2	WA	55/45	52.9	46.6	56.0	II
92c	2	WA	55/45	51.8	45.3	55.0	I
94b	1	WA	55/45	53.1	46.8	57.0	II
94b	2	WA	55/45	53.9	47.6	57.0	II
94d	2	WA	55/45	52.1	45.7	56.0	II
95b	1	WA	55/45	53.7	47.4	57.0	II
95b	2	WA	55/45	54.7	48.3	58.0	II
95c	1	WA	55/45	55.4	49.1	59.0	II
95c	2	WA	55/45	55.9	49.6	59.0	II
95d	1	WA	55/45	52.3	46.0	56.0	II
95d	2	WA	55/45	53.1	46.8	57.0	II
96c	1	WA	55/45	53.7	47.4	57.0	II
96c	2	WA	55/45	55.5	49.2	59.0	II
97b	2	WA	55/45	51.9	45.5	55.0	I
97c	2	WA	55/45	53.5	47.1	57.0	II
98b	2	WA	55/45	52.4	46.0	56.0	II
99b	1	WA	55/45	52.8	46.5	56.0	II
99b	2	WA	55/45	54.5	48.1	58.0	II
99c	1	WA	55/45	55.2	48.9	59.0	II
99c	2	WA	55/45	55.9	49.6	59.0	II
100c	1	WA	55/45	52.6	46.3	56.0	II
100c	2	WA	55/45	54.6	48.3	58.0	II
101b	1	WA	55/45	52.4	46.1	56.0	II
102d	2	WA	55/45	52.4	46.0	56.0	II
103b	2	WA	55/45	52.2	45.8	56.0	II

ANLAGE
zur Begründung

Projekt : Leipzig Portitz detaill. Berechn.

Zyklus : 203

Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppeann

Wielandstraße 43

Berlin

Seite

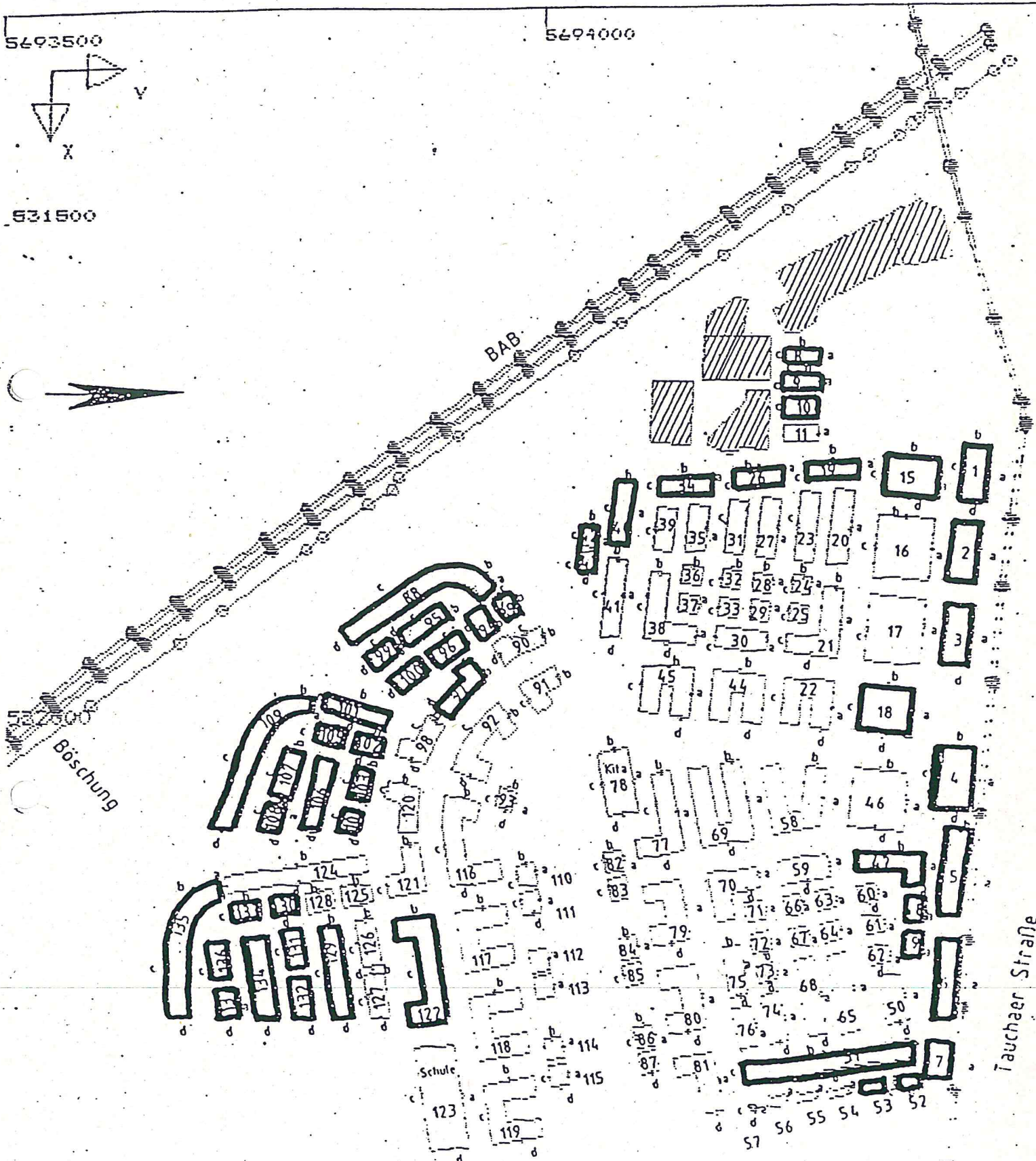
2



Ergebnistabelle VERKEHR NACHTRAG - 6m LSW							
Immissionsort	SW	Nutz	Or.w. t/n dB(A)	Lr,pal t dB(A)	Lr,pal n dB(A)	La f dB(A)	Lärm- pegel- bereich
2	5	6	9	22	23	24	31
103c	1	WA	55/45	51.7	45.4	55.0	I
103c	2	WA	55/45	53.8	47.5	57.0	II
104c	2	WA	55/45	52.0	45.6	55.0	I
107b	1	WA	55/45	52.1	45.8	56.0	II
107b	2	WA	55/45	52.3	46.0	56.0	II
108b	2	WA	55/45	53.1	46.8	57.0	II
108c	1	WA	55/45	52.8	46.5	56.0	II
109a	1	WA	55/45	52.4	46.1	56.0	II
109b	1	WA	55/45	54.4	48.0	58.0	II
116c	2	WA	55/45	51.5	45.0	55.0	I
116d	2	WA	55/45	51.5	45.0	55.0	I
120c	2	WA	55/45	51.5	45.1	55.0	I
122c	2	WA	55/45	52.2	45.8	56.0	II
124c	1	WA	55/45	52.5	46.2	56.0	II
125d	2	WA	55/45	51.8	45.4	55.0	I
126d	2	WA	55/45	52.1	45.7	56.0	II
129c	2	WA	55/45	52.8	46.5	56.0	II
130d	2	WA	55/45	52.3	45.9	56.0	II
135b	1	WA	55/45	52.5	46.2	56.0	II
137a	2	WA	55/45	51.8	45.4	55.0	I

ANLAGE 2
zur Begründung

Projekt : Leipzig Portitz detaill. Berechn.			Zyklus : 203	
Ing. Büro Bonk-Maire-Hodmann		Mielandstraße 43	Berlin	Seite 3



532500

Lage der Berechnungspunkte, Maßstab 1 : 5000

ANLAGE 2
zur Begründung

Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen

Staatliches Umweltfachamt Leipzig, Abteilung Abfall/Altlasten/Boden

Stand: Dezember 1994

Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sollen bisher unbekannte Landschaften, Wälder oder für Wohnzwecke gebrauchte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Anliegen des Bodenschutzes gemäß § 7 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz des Freistaates Sachsen (EGAB) vom 12. 08. 1991 sowie der §§ 1 Abs. 5 und 202 BauGB ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten, insbesondere als:

- Lebensraum für Bodenorganismen,
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe,
- landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Eine Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Naturgutes Boden ist in einer hochentwickelten Industriegesellschaft kaum verzichtbar.

Um die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren, sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Minimierung der Bodenversiegelung und Verdichtung,
- sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubs (Massenausgleich, Wiederverwendung),
- Begrenzungen von Gefährdungen für Böden,
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen sowie insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" sowie 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

1. Bodenaushub

- 1.1 Entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (LEP) vom 16. August 1994, Punkt 18.1.3.5, soll unbelastetes Erdaushubmaterial nicht als Abfall abgelagert werden.
Um die sinnvolle Verwendung des Bodens zu garantieren, muß eine Massenbilanz erstellt werden.
- 1.2 Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.

ANLAGE
zur Begründung

1.3 Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleiben und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

1.4 Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

1.5 Erdarbeiten sind aufgrund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr möglichst bei trockener Witterung und mit leichten Kettenfahrzeugen durchzuführen.

1.6 Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten anzulegen. Um Verdichtungen, Vernässung und Erosion zu vermeiden, soll das nach Bodenarten getrennte Material mit folgenden Maximalhöhen gelagert werden:

a) humoser Oberboden

Mutterboden ist in Mieten mit einer Sohlenbreite bis zu 3 m und in einer Höhe bis zu 1,3 m aufzusetzen. Bei sehr großen Mengen kann die Sohlenbreite vergrößert werden, jedoch darf die Höhe dann 1 m nicht übersteigen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen.

Der Mutterboden ist lebend zu erhalten und bei längeren Lagerzeiträumen (> 3 Monate) zu begrünen (Abdeckung mit Grassoden oder Einsaat mit Schmetterlingsblütlern).

b) kulturfähigen Unterboden bei

- mittelfeuchten bzw. steifplastischen Schluffen, Lehmen und Tonen 5 m
- lehmigen Sanden, schwachfeuchten bzw. halbfesten Schluffen, Lehmen und Tonen 10 m

1.7 Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebensowenig zulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

1.8 Anschüttungen > 200 m³ und > 2 m Höhenunterschied zum Gelände sind genehmigungspflichtig (§ 62 i.V.m § 2 Abs. 1 Sächs BO).

2. Bodenbelastungen

2.1 Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen.

- 2.2. Zur Reduzierung von Bodenverdichtungen auf dem Baugelände auf ein unumgängliches Maß, ist der Bauverkehr über Flächenteile, die für eine spätere Nutzung als Stellplätze bzw. Zufahrten vorgesehen sind, zu leiten. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden sowie neu anzulegende Vegetationsflächen, sind vom Baubetrieb freizuhalten.
- 2.3. Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden.
- 2.4. Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial (für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc.) genutzt werden.
- 2.5. Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach § 10 Abs. 3 EGAB eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.

3. Flächenversiegelung

- 3.1. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen aus abgestellten Materialien (Fahrzeugen, etc.) in den Boden besteht, haben Oberflächenbefestigungen durchlässig gestaltet zu werden. Zum Anlegen von Gehwegen, Garageneinfahrten u. ä. werden Rasengittersteine oder grobfugig verlegte Pflaster empfohlen.
- 3.2. Nicht mehr benötigte versiegelte Fläche sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

Tabelle 1: Bewertung des Bestands¹ im Plangebiet Leipzig-Portitz Süd

Bestand / Teilfläche	Fläche [m ²]	Flächen- nutz.- typ		A	Wertzahl		Teil- flächen- wert
			funk- tion		B	Σ	
1. Intensiv genutzte Ackerflächen	558.814	A 3	B 5	0,3	0,2	0,5	279.407,0
2. Verkehrsflächen	21.348	A 0	-	0,0		0,0	0,0
3. Obstbaumallee	150	A 8	B 5	0,8	0,2	1,0	150,0
4. Dauerkleingärten	40.350	A 4	-	0,4			16.140,0
Gesamtflächenwert	620.662						295.697,0

Tabelle 2: Bewertung der Neuplanung¹

Planung / Teilfläche	Fläche [m ²]	Flächen- nutz.- typ		A	Wertzahl ¹		Teil- flächen- wert
			funk- tion		B	Σ	
1. Nettobauland Gemeinbedarf dav. Grünfläche	316.240 10.065 6.039	A 2	-	0,2	-	0,2	1.207,8
Sondergebiet dav. Grünfläche	14.835 2.967	A 2	-	0,2	-	0,2	593,4
Mischgebiet dav. Grünfläche max. min. ²	24.096 13.642 8.411/ 5.231	A 2 A 2 A 1	- - -	0,2 0,2 0,1	- - -	0,2 0,2 0,1	2.728,4 2.205,3
Allg. Wohngebiet dav. Grünfläche max. min. ²	267.244 187.071 173.709/ 13.382	A 2 A 2 A 1	- - -	0,2 0,2 0,1	- - -	0,2 0,2 0,1	37.414,2 36.078,0
2. Verkehrsflächen	69.602	A 0	-	0,0	-	0,0	0,0
3. Grünflächen Dauerkleingärten	234.820 40.350	A 4	-	0,4	-	0,4	16.140,0
Kinderspielplätze	3.416	A 1	-	0,1	-	0,1	341,6
Ost-West-Grünzug	32.298	A 4	-	0,4	-	0,4	12.919,2
Autobahngrünzug dav. Lärmschutzeinricht. dav. Grünfläche	158.756 12.350 146.406	A 2 A 2 A 7	- - B 5	0,2 0,2 0,7	- - 0,2	0,2 0,2 0,9	2.470,0 131.765,4
Wert der Planung max. min. ²	620.662						205.579,2 203.719,9
Wert des Bestands	620.662						295.697,0
ökologische Wertänderung ggü. Bestand max. min. ²							- 90.117,8 - 91.977,1

ANLAGE 4
zur Begründung

¹ Basis: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO) vom 30. März 1995

² Bei regelmäßiger Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um 50 %.

Tabelle 3: Zuordnung von Ersatzmaßnahmen-Flächen¹

(Ohne Berücksichtigung der Wohnbaufläche)

Teilfläche Bezeichnung	Größe [m²]	Bestand Wert	Planung Wert	Differenz (Wert)	Ersatzfläche	
					Wertzahl	Größe [m²]
1. Nettobauland						
Gemeinbedarf	10.065	5.032,5	1.207,8	- 3.824,7	0,9	4.250
Sondergebiet	14.835	7.417,5	593,4	- 6.824,1	0,9	7.582
Mischgebiet MI 1 max.	3.089	1.544,5	370,7	- 1.173,8	0,9	1.304
min. ²	3.089	1.544,5	308,9	- 1.235,6	0,9	1.373
Mischgebiet MI 1 max.	3.807	1.903,5	456,8	- 1.446,7	0,9	1.607
min. ²	3.087	1.903,5	380,7	- 1.522,8	0,9	1.692
Mischgebiet MI 1 max.	3.666	1.833,0	439,9	- 1.393,1	0,9	1.548
min. ²	3.666	1.833,0	366,6	- 1.466,4	0,9	1.629
Mischgebiet MI 2 max.	9.534	4.767,0	953,4	- 3.813,6	0,9	4.237
min. ²	9.534	4.767,0	715,0	- 4.052,0	0,9	4.502
Mischgebiet MI 3 max.	2.625	1.312,5	315,0	- 997,5	0,9	1.108
min. ²	2.625	1.312,5	262,5	- 1.050,0	0,9	1.167
Mischgebiet MI 4 max.	1.375	687,5	192,5	- 495,0	0,9	550
min. ²	1.375	687,5	172,3	- 515,2	0,9	572
Allg. Wohngebiet max.	267.244	133.622,0	37.414,2	- 96.207,8	kein	Ausgleich
min. ²	267.244	133.622,0	36.078,0	- 97.544,0	kein	Ausgleich
2. Verkehrsflächen	69.602	24.202,0	0,0	-24.202,0	0,9	26.891
3. Grünflächen						
Dauerkleingärten	40.350	16.140,0	16.140,0	0,0		
Kinderspielplätze	3.416	1.708,0	341,6	- 1.366,4	0,9	1.518
Ost-West-Grünzug	32.298	16.149,0	12.949,0	- 3.229,8	0,9	3.589
Autobahngrünzug	158.756					
dav. Lärmschutteinricht.	12.350	6.175,0	2.470,0	- 3.705,0	0,9	4.117
dav. Grünfläche	146.406	73.203,0	131.765,4	+58.562,4	0,9	-65.069
gesamt max.		295.697,0	205.579,2	- 90.117,8		- 6.768
min.²			203.719,3	- 91.977,1		- 6.187

Die naturschutzrechtlich für die Gemeinbedarfs-, Mischgebiets-, Sondergebiets- und Verkehrsflächen erforderlichen Ersatzflächen betragen zwischen 58.301 qm und 58.882 qm. Die zu diesem Zweck verfügbaren Ersatzflächen betragen 65.069 qm.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung des Grünordnungsplanes hat ergeben, daß durch die Neuplanung nicht nur eine Kompensation für die o.g. Gemeinbedarfs-, Mischgebiets- und Sonderbauflächen und für sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes "Portitz- Süd" erreicht wird, sondern zusätzlich noch zwischen 6.187 qm und 6.768 qm Ausgleichsflächen über den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich hinaus geschaffen werden können.

Insgesamt werden ca. 18,2 ha öffentliche Grünflächen mit differenzierten Naherholungs- und Ausgleichsfunktionen innerhalb des Plangebietes "Portitz- Süd" neugeschaffen.

ANLAGE
zur Begründung

¹ Basis: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO) vom 30. März 1995

² Bei regelmäßiger Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um 50 %.

