



Stadt Leipzig

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 267 "Birkhahnsteig"

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Knautkleberg-Knauthain

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

**Unternehmensgruppe STIMMO
SFP Planungsgesellschaft mbH
Koburger Straße 14
04277 Leipzig**

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. EINLEITUNG	4
1. Räumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse	4
1.1. Lage des Plangebietes	4
1.2. Eigentumsverhältnisse	4
2. Planungsanlass und –erfordernis	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Verfahren	5
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	5
5.1. Derzeitige Nutzung und Verkehr	5
5.2. Technische Infrastruktur	6
5.3. Soziale Infrastruktur	6
6. Planerische Grundlagen	7
6.1. Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1. Flächennutzungsplan (FNP)	7
6.1.2. Landschaftsplan	8
6.1.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben	8
6.2. Sonstige Planungen	8
6.2.1. Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP)	8
7. Umweltbericht	9
7.0. Grundlagen des Umweltberichtes	9
7.0.1. Rechtliche Grundlagen	9
7.0.2. Fachliche Grundlagen	9
7.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	9
7.1.1. Menschen	9
7.1.2. Flora und Fauna	10
7.1.2.1. Heutige Nutzung	10
7.1.2.2. Biotoptypen	10
7.1.2.3. Faunistische Grundlagen	11
7.1.2.4. Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit	11
7.1.3. Boden	11
7.1.4. Wasser	11
7.1.5. Luft	12
7.1.6. Klima	12
7.1.7. Landschaft	12
7.1.8. Kultur- und sonstige Sachgüter	12
7.1.9. Wechselbeziehungen	13
7.2. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	13
7.2.1. Städtebau	13
7.2.2. Immissionsschutz	13
7.2.3. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	14
7.2.4. Erhaltung und Neugestaltung von Grünflächen	14
7.2.5. Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen	14
7.3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	14

7.3.1.	Grünordnerische Festsetzungen	14
7.3.2.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	15
7.3.3.	Immissionsschutz	16
7.3.4.	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	16
7.4.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
7.4.1.	Schutzgut Menschen	17
7.4.2.	Schutzgut Flora und Fauna	17
7.4.3.	Schutzgut Boden	17
7.4.4.	Schutzgut Wasser	18
7.4.5.	Schutzgut Luft	18
7.4.6.	Klima	18
7.4.7.	Schutzgut Landschaftsbild	18
7.4.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter	18
7.4.9.	Wechselbeziehung	18
7.5.	Progn. der Entw. des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
7.6.	Planungsalternativen	19
7.7.	Überwachungsmaßnahmen	19
7.8.	Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten	19
7.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	20
8.1.	Bürgerinformation durch den Vorhabenträger	20
8.2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf	20
8.3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	21
8.4.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	23
8.5.	Beteiligung der TÖB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	23
8.6.	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf	24
9.	Vorhaben- und Erschließungsplan	25
9.1.	Gliederung des Gebietes	25
9.2.	Bebauungskonzept	25
9.3.	Erschließungskonzept	25
9.4.	Grünkonzept	29
C.	INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	29
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	29
11.	Gliederung des Plangebietes	29
12.	Baugebiet Allgemeines Wohngebiet	30
12.1.	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]	30
12.2.	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]	30
12.3.	Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	30
12.4.	Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	31
12.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen[§ 12 Abs. 6 BauNVO]	31
12.6.	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB]	32
12.7.	Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]	32
12.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	33
12.9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]	34

12.10.	Verwendungsbeschränkung bestimmter Brennstoffe [§ 9 Abs.1 Nr.23 a BauGB]	34
12.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen technischen Vorkehrungen [§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB]	34
12.12.	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]	35
12.13.	Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]	36
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	37
13.	Flächenbilanz des Baugebietes (Baugebiet, Verkehrs-, Grünflächen)	37
14.	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung (Schätzung)	37
15.	Verkehrsentwicklung (Schätzung)	37
16.	Kostenschätzung	38
ANHANG I:	Hinweise	39
ANHANG II:	Pflanzempfehlungen	39
ANHANG III:	Nachweis von Brutvögeln im näheren Umfeld des B-Plangebietes	40
Anhang IV:	Zusammenfassende Erklärung	41
Anhang V:	Austauschblatt zu Punkt 9.2 Bebauungskonzept der Begründung	42

EINLEITUNG

1. Räumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,58 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Knautkleeberg – Knauthain, ca. 10 km südwestlich des Stadtzentrums von Leipzig, südlich der Albersdorfer Siedlung und westlich der Eisenbahnstrecke Leipzig-Zeitz.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger Immo Concept Leipzig GmbH, ansässig in Leipzig, Koberger Straße 14, ist Eigentümer der Flurstücke Nr. 133/7-133/35, 133/37 und 133/38 der Gemarkung Leipzig-Knautkleeberg (Teilung aus Flurstück 133). Diese befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 267 „Birkhahnsteig“ (vb B-Plan).

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, seine Flurstücke zu einem Einfamilienhausstandort zu entwickeln. Mit Schreiben vom 05.12.2001 hat der Vorhabenträger deshalb die Stadt Leipzig um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung durch Aufstellung dieses vb B-Planes gebeten. Diese Entwicklungsabsicht deckt sich grundsätzlich mit dem Interesse am Bau von Einfamilienhäusern im Südwesten Leipzigs. Um den bestehenden Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken, soll besonders jungen Familien mit Interesse an freistehenden Einfamilienhäusern ein attraktives Angebot erschlossener Grundstücke geboten werden.

Das Erfordernis zur Aufstellung dieses vb B-Planes ist gegeben, da sich die Grundstücke derzeit im Außenbereich befinden, in dem das Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB nicht zugelassen werden kann. Die Aufstellung als vb B-Plan ist erforderlich, da es um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit genau des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens und um die Sicherung der dafür benötigten Flächen geht.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Folgende Ziele und Zwecke liegen dieser Planung zugrunde:

- a) Entwicklung des Plangebietes zu einem Einfamilienhausstandort, um besonders jungen Familien mit Interesse an freistehenden Einfamilienhäusern ein attraktives Angebot erschlossener Grundstücke zu bieten und damit den weiterhin bestehenden Abwanderungstendenzen entgegen wirken zu können.
- b) Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, um damit die Realisierung des Einfamilienhausstandortes zu ermöglichen.
- c) Ermittlung und Berücksichtigung der von der geplanten Entwicklung berührten Belange, um damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleisten zu können.
- d) Sicherstellung der Erfordernisse des Schutzes vor Verkehrslärm, um damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.
- e) Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sowie Schaffung neuer Biotope und Lebensräume, um damit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu entsprechen.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Öffentliche Informationsveranstaltung durch den Vorhabenträger 03.12.1998
- Billigung der Einleitung des Verfahrens durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau 04.02.2003
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Schreiben vom 03.04.2003
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 10.04.2003
- Aufstellungsbeschluss zusammen mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 17.11.2005
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Benachrichtigung nach § 3 (2) BauGB und Abfrage einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2005
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) 06.12.2005 bis 13.01.2006
- Billigung des Durchführungsvertrages durch die Ratsversammlung 14.12.2005
- Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB), Schreiben vom 31.03.2006

Die Darlegung der inhaltlichen Ergebnisse der Verfahrensschritte erfolgt im Abschnitt B „Grundlagen der Planung“, Kapitel 8. „Ergebnisse der Beteiligungen“.

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die 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 wurde auf der Grundlage der aktuellen gesetzlichen Regelungen weitergeführt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Derzeitige Nutzung und Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Wohnsiedlung Albersdorfer Siedlung und westlich der Eisenbahnstrecke Leipzig - Zeitz. Das Plangebiet wurde bis zur Wirksamkeit des Durchführungsvertrages und Bestätigung der Planreife gem. § 33 BauGB im Mai 2006 als landwirtschaftliche Nutzfläche bearbeitet. Derzeit werden im Plangebiet erste Erschließungs- und Baumaßnahmen durchgeführt.

Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Verkehrstechnisch stellt das Plangebiet eine Erweiterung der Albersdorfer Siedlung in südliche Richtung dar. Die Albersdorfer Siedlung und damit das Plangebiet erfahren ihre Haupterschließung über die Dieskaustraße, Staatsstraße 75, von der die Albersdorfer Straße als Anliegerstraße mit Erschließungsfunktionen westlich abzweigt. In die Albersdorfer Straße münden von Norden und Süden die kurzen Anliegerstraßen.

Die Straßen im Gebiet der Siedlung haben in der Regel eine befestigte Fahrbahn von 5,50 m Breite, z.B. die Albersdorfer und die Hubertusstraße bzw. von 4,75 m Breite, z.B. Birk-

hahnsteig. Auf beiden Seiten der Fahrbahnen sind befestigte, befahrbare Bankette von 0,50 m Breite.

Baulich getrennte Geh- oder/und Radwege sind im gesamten Gebiet nicht vorhanden. Jedoch ist für das Gebiet der Albersdorfer Siedlung eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ausgewiesen.

Über das vorhandene Straßennetz der Anliegerstraßen werden derzeit rund 170 Siedlungsgrundstücke erschlossen. Gewerbe- oder Industrieflächen sind im Gebiet nicht vorhanden, ebenso wenig großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Verkehrsflächen weisen keine Überlastungserscheinungen auf. Für die Spitzenstunde wurden im höchstbelasteten Bereich der Einmündung Albersdorfer Straße / Dieskaustraße überschlägig weniger als 60 Kfz/h ermittelt.

Das Plangebiet „Birkhahnsteig“ wird über zwei vorhandene südliche Anliegerstraßen, den Birkhahnsteig und die Hubertusstraße, an das Siedlungsgebiet angeschlossen. Die 24 neuen Grundstücke werden über eine neue Anliegerstraße, die eine Verbindung zwischen den südlichen Enden Birkhahnsteig und Hubertusstraße herstellt, erschlossen. Der Anschluss an die vorhandenen Straßen ist technisch ohne Probleme möglich, zumal der neue Straßenabschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und ohne separate Gehwege geplant wurde. Es ist vorgesehen, den neuen Straßenabschnitt in die Zone der Geschwindigkeitsbegrenzung, 30 km/h, einzubeziehen.

Da im Plangebiet ebenfalls nur Wohnnutzung zulässig ist, wird die Erhöhung des Verkehrsaufkommens von 24 Neubaugrundstücken im Bereich der vorhandenen Straßen als unerheblich eingestuft.

Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, diese Mehrbelastung aufzunehmen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Albersdorfer Siedlung ist durch ÖPNV erschlossen. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches im Abstand von ca. 430 m zum geplanten Neubaugebiet liegt die Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 in der Dieskaustraße. Ein Haltepunkt der Deutschen Bahn, Leipzig - Knauthain, befindet sich in rund 1 km Entfernung zum Neubaugebiet.

5.2 Technische Infrastruktur

Schmutzwassersammelnetz

Die Albersdorfer Siedlung wurde in den letzten Jahren durch neue Schmutzwasserleitungen mit den Dimensionen DN 200/250 erschlossen, die über ein Pumpwerk in den Sammler der Dieskaustraße einleiten. Dabei wurde bereits ein Anbindungspunkt im Birkhahnsteig für den Anschluss des B-Plan-Gebietes berücksichtigt. Die Kapazität des vorhandenen Leitungssystems ist für den schmutzwasserseitigen Anschluss des Neubaugebietes ausreichend.

Ein Regenwassernetz ist im Bereich der Albersdorfer Siedlung nicht vorhanden. Derzeit wird im Siedlungsgebiet kein Regenwasser im öffentlichen Bereich gesammelt und abgeleitet.

Wasserversorgung

Das Siedlungsgebiet wird über eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 in der Albersdorfer Straße erschlossen. Das B-Plan-Gebiet kann über einen Ringschluss zwischen den vorhandenen Leitungen DN 150 in der Hubertusstraße und DN 100 im Birkhahnsteig trinkwasserseitig versorgt werden. Die Netzkapazitäten sind ausreichend.

Gas- und Energieversorgung

Die im Umfeld bestehenden Gas - und Elektroenergieversorgungsleitungen können für den Anschluss des neuen Wohngebietes genutzt werden.

5.3 Soziale Infrastruktur

Schulische Versorgung

Die schulische Versorgung erfolgt über die 60. Schule (Grundschule) in der Seumestraße (Knauthain), die 56. Schule (Mittelschule) in Großschocher und die bestehenden Gymnasien der Stadt Leipzig.

Kindergärten

Ausreichende Einrichtungen, wie z.B. der nächstgelegene Kindergarten in der Seumestraße 99, befinden sich von der geplanten Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 1100 m.

Sportanlagen

Ein Sportplatz ist im Bereich der Albersdorfer Straße in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der ansässige Verein heißt Knautkleeberger SC 1864 Leipzig.

Ein unmittelbar aus dem Planungsgebiet resultierender Bedarf, der über das bestehende Angebot an Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke hinausgeht, ist derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht Gegenstand der Planung.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes ist im wirksamen FNP als "gemischte Baufläche" und als Grünfläche dargestellt. Mit der Aufstellung des B-Planes soll ausschließlich eine Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit ist der vorhabenbezogene B-Plan nicht aus dem FNP entwickelt. Deshalb soll eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB erfolgen. Diese wird jedoch nicht in einem separaten Verfahren durchgeführt, sondern in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert. Für die Fortschreibung des FNP ist folgendes Verfahren geplant bzw. wurde bereits begonnen:

Seit 2003 wurden bereits frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu FNP-Vorentwürfen für einzelne Ortsteile, die bisher noch über keinen wirksamen FNP verfügten, durchgeführt. Anfang 2007 sollen für den gesamtstädtischen Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchgeführt werden. Für Ende 2007 ist die öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant. Mit dem Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP kann somit ab ca. 2008 gerechnet werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wird auch der Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 267 Berücksichtigung finden und die bisherigen Darstellungen im Geltungsbereich des B-Planes in Wohnbaufläche geändert.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan den zukünftigen Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechen wird. Folgende bereits durchgeführte Beteiligungen erbrachten folgendes Ergebnis:

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum B-Plan im Frühjahr 2003 wurde auch auf die erforderliche Änderung des FNP hingewiesen. Des weiteren fand vom 3.4.-2.5.2003 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowohl für den B-Plan als auch für die FNP-Änderung statt. Da sowohl im Rahmen der Bürgerbeteiligung als auch der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Hinweise zur FNP-Änderung eingingen,

ist davon auszugehen, dass auch im Rahmen der zu ändernden Darstellung im Rahmen des FNP-Fortschreibungsverfahrens keine Belange geäußert werden, die zum Abweichen von der oben beschriebenen Darstellungsänderung führen werden.

Damit kann § 8 (3) Satz 2 BauGB Anwendung finden, wonach der B-Plan vor dem FNP bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den zukünftigen Darstellungsänderungen entwickelt ist. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der B-Plan Nr. 267 trotz der zeitlichen Entkoppelung des Satzungsbeschlusses zum B-Plan und des Feststellungsbeschlusses zur FNP-Änderung im Rahmen der FNP-Fortschreibung den zukünftigen Zielen des FNP für diesen Bereich entsprechen wird.

6.1.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf den derzeit in Erarbeitung befindlichen Landschaftsplanentwurf der Stadt Leipzig. Nach einer Bestandsaufnahme und -analyse führt der Landschaftsplan eine Bewertung der Landschaftspotentiale für das Plangebiet durch. Der Landschaftsplanentwurf sieht die Erweiterung des Wohngebietes vor, wobei der Bereich südlich der vorhandenen Sportanlage weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft - Acker dargestellt wird.

Im westlichen Planungsgebiet wird an der südlichen Planungsgrenze die aus landschaftsplannerischer Sicht notwendige Begrenzung der Siedlungsentwicklung als Grenzkannte gesehen. Der südliche Ackerbereich soll als Teil der typischen Offenlandschaft erhalten bleiben. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes durch Vegetation ist im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen, um diese landwirtschaftliche Wirkung aufrechtzuerhalten. Westlich des Planungsgebietes an der Albersdorfer Straße ist die Schaffung autochthoner Laubwälder mit mehrstufigen Waldrändern vorgesehen.

6.1.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befand sich zu Beginn der Planung im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich somit nach dem § 35 BauGB. Nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und mit Wirksamkeit des Durchführungsvertrages konnte im Frühjahr 2006 eine Planreife gem. § 33 Abs.1 BauGB festgestellt werden.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP)

Im STEP wird eine eingeschränkte Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwestraum Leipzigs empfohlen. Diesem Gesichtspunkt trägt insbesondere die gegenüber früheren Planungsabsichten verringerte bauliche Dichte im Plangebiet Rechnung. Darüber hinaus verbessern der Bau der BAB 38 (Autobahnzubringer), die Freizeitnutzung des Cospudener Sees, des zukünftigen Zwenkauer Sees und Kieselsee Rehbach sowie des Freizeitpark Belantis die Standortvoraussetzungen. Im STEP ist das Plangebiet mit der Standortnummer 506 als Fläche mit Entwicklungspriorität dargestellt.

7. Umweltbericht

7.0 Grundlagen des Umweltberichtes

7.0.1 Rechtliche Grundlagen

In Anwendung des §2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden, in welcher die notwendigen Angaben inhaltlich beschrieben sind.

Die konkrete Bewertung der Eingriffsregelungen entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB erfolgt auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG §§ 18-21) und des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG §§ 8-10).

7.0.2 Fachliche Grundlagen

Fachliche Grundlagen für die Bewertung der ökologischen Faktoren bilden der integrierte Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (GOP), die Schallimmissionsprognose (SIP), ein Erschütterungsgutachten sowie die hydrogeologische Bewertung des Plangebietes.

Im Rahmen des integrierten GOP¹ wurden die Umweltschutzgüter im Bestand sowie in der Planung bewertet und einer quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem "Leipziger Modell" unterzogen.

Die vorliegende SIP² hatte die Aufgabe, die von der unmittelbar östlich des vb B-Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke sowie der dahinter liegenden städtischen Hauptverkehrsstraße ausgehenden Lärmbelastungen sowie Lärmimmissionen aus Richtung des benachbarten Sportplatzes zu bewerten und Schlussfolgerungen für erforderliche Schallschutzmaßnahmen abzuleiten.

Da sich die geplante Wohnbebauung in einem Abstand von nur 15,00 m zur Bahngrenze befindet, ist die Erfordernis besonderer Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen nicht auszuschließen (vgl. DIN 18005-1). Eine entsprechende Untersuchung und bewertende Schlussfolgerungen wurden im Rahmen eines Erschütterungsgutachtens³ zusammengefasst.

Aufgrund des Umfanges der geplanten Bebauung können weder die gesamten anfallenden Niederschläge in das städtische Abwasserkanalisationssystem eingeleitet werden noch ist eine flächenhafte Versickerung auf den Einzelgrundstücken möglich. Aus diesem Grund war die Versickerung der Niederschläge über den Bau einer zentralen oder mehrerer Versickerungsanlagen zu untersuchen. Entsprechende Ergebnisse sind in der Hydrogeologischen Bewertung⁴ dokumentiert.

7.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.1.1 Menschen

Das B-Plangebiet umfasst eine offene Agrarlandschaft am südlichen Rand der aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehenden Albersdorfer Siedlung. Das Plangebiet wird im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine hohe Vorbelastung besitzt der Raum aufgrund

¹ integrierter GOP, GFSL, 25.04.2004

² Gutachten Nr. GU III/S-02-034, MFPA GmbH, 27.06.2003

³ Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dr. Kretschmer, Leipzig, 03.04.2004

⁴ Hydrogeologische Einschätzung, Prof. Siegel & Partner, 20.07.1998 + Nachtrag September 1998

des Verkehrslärms, ausgehend von der östlich an das Gebiet angrenzenden Eisenbahnstrecke Leipzig-Zeitz und der Hauptverkehrsstraße Dieskaustraße. Das Plangebiet besitzt eine mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut Menschen.

Erholung

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Strukturen für Erholung vorhanden. Für ansässige Wohnbevölkerung stehen als Freizeitmöglichkeit die Nutzung des nördlich des Plangebietes gelegenen Sportplatzes zur Verfügung. Ebenfalls können die landwirtschaftlichen Wege ins Offenland genutzt werden.

7.1.2 Flora und Fauna

7.1.2.1 Heutige Nutzung

Das Planungsgebiet gehört zu den östlichsten Ausläufern des Halleschen und Weißenfelder Lößhügellandes. Es wird hierin dem Teillandschaftsraum Südwestplatte, Siedlungen Knautkleeberg/ Knauthain zugeordnet. Die Elsteraue als benachbarte naturräumliche Einheit liegt nur ca. 600 m entfernt. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der Randstreifen zur nördlich gelegenen Wohnbebauung und zum Sportplatz besteht aus Brennessel- und Brombeer-Ruderalflur.

Die nördliche Wohnbebauung wird durch Biotope der strukturreichen Einzelhausbebauung geprägt. Mittig zwischen den Siedlungsbereichen befindet sich der Sportplatz mit großem Baumbestand (vorwiegend Ahorn). Das südlich des Plangebietes gelegene Gehöft ist wenig eingegrünt und für die Kategorie der Biotope der Bauernhöfe eher untypisch und strukturarm. Im Westen wird das Gebiet durch den Kaninchensteig als befestigte Straße begrenzt. Im Osten verläuft ein Weg in wassergebundener Bauweise, dem östlich eine Gehölzreihe und der Bahndamm folgen. Südlich setzt sich der Acker fort.

7.1.2.2 Biotoptypen

Das Plangebiet lässt sich flächenmäßig in die folgenden Biotoptypen untergliedern :

Code ⁵	Biotoptyp	Fläche in m ²	Anteile
07310	Ruderalflur frischer Standorte	650	4,1 %
11410	Weg	180	1,2 %
10120	Intensiv genutzter Acker	14.900	94,7 %
Summe		15.730	100 %

Tabelle 1: Biotope

Nach Einordnung des Biotoptyps nach dem Leipziger Modell ergeben sich für die Biotope folgende Bezeichnungen:

Ackerfläche

Diese Fläche ist aufgrund ihrer intensiv agrarischen Nutzung entsprechend artenarm. Es besteht die Möglichkeit, dass einige Arten des Randstreifens in den Acker vorgedrungen sind.

Ruderalflur

Ein schmaler Streifen Ruderalflur frischer Standorte, bestehend aus Brennessel- und Brombeer-Ruderalflur, befindet sich an den Acker grenzend zur nördlich gelegenen Wohnbebauung und zum Sportplatz. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach einem gestuften Ansatz, der unterschiedliche Kriterien zur Bewertung hinzuzieht. Die Verwendung mehrerer Kriterien ermöglicht eine ausgewogenere Bewertung. Beide Biotoptypen (Acker und Ruderalflur) sind anthropogen überformt und zum Teil als naturfern zu werten.

Weg

⁵ Codenummer der sächsischen Biotoptypenliste SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE HRSG., 1994

Zwischen Eisenbahntrasse und intensiv genutzter Ackerfläche führt ein von Anliegern genutzter Weg, der durch eine vegetationsfreie, wassergebundene Oberfläche gekennzeichnet wird.

7.1.2.3 Faunistische Grundlagen

Für das B-Plangebiet liegen Daten zur aktuellen Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig aus dem Jahre 2004 vor. Eine Liste der im B-Plangebiet und der in seinen näheren Umfeld vorkommenden Brutvogelarten befindet sich im Anhang III. Die Auswertung der Unterlagen ergibt, dass unter den 20 nachgewiesenen Brutvogelarten mit Neuntöter (*Lanius collurio*) und Feldsperling (*Passer montanus*) zwei Arten auftreten, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands stehen, in Sachsen jedoch momentan keine Gefährdung zeigen. Beide Arten besitzen die gleichen Lebensraumansprüche, sie leben spezialisiert in halboffenen Landschaften, die mit Gebüsch, Bäumen und Feldhecken bestanden sind. Zusätzliche faunistische Daten für das B-Plangebiet liegen nicht vor.

7.1.2.4 Empfindlichkeit/ Schutzwürdigkeit

Die intensive Ackernutzung sowie der bestehende Eisenbahnverkehr schränkt die Nutzung des Plangebietes als Lebensraum für die Tierwelt ein, da die offene Fläche kaum Rückzugsmöglichkeiten und Schutz bieten kann. Für die Schutzgüter Flora und Fauna besteht aufgrund dieser Einschränkung einer starken anthropogenen Überformung der vorhandenen Biotoptypen sowie dem geringen Anteil spezialisierter Tier- und Pflanzenarten lediglich eine mittlere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit.

7.1.3 Boden

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand dieses weiträumigen Lössgürtels. Wichtigster geologischer Bestandteil ist die Grundmoräne, die den gesamten westlichen Bereich des Planungsgebietes einnimmt. Das Gebiet ist durch eine lückige Lößderivat- und Sanddecke charakterisiert. Hier haben sich stark sandige Lehm Böden, vornehmlich Löß - Parabraunerde, gebildet. Im Bereich des Plangebietes steht bindiger Boden aus Lößlehm an. Der gelbbraun bis graubraun gefärbte Lehm ist stark sandig bis kiesig. Der sandige Untergrund ist sehr untypisch für das Stadtgebiet von Leipzig und ermöglicht die Versickerung von Regenwasser. Das Ertragsvermögen des anstehenden Lehm-Lößbodens im B-Plangebiet (Ackerwertzahl 61)⁶ ist im lokalen Vergleich (die durchschnittliche Ackerwertzahl für Leipzig liegt bei etwa 58)⁷ als hoch einzustufen. Der Charakter der vorhandenen Bodenstrukturen und die landwirtschaftliche Nutzung ergeben eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit für das Schutzgut Boden.

7.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Auengebiet der Elster beginnt östlich der Ortslage Knautkleeberg in ca. 600 m Entfernung. Die durchschnittlichen Niederschlagswerte liegen bei 650 mm – 720 mm/a⁸.

Das Gelände des Plangebietes steigt in westlicher Richtung von 119 m üNN auf 125 m üNN an. Im Untersuchungsgebiet sind die Grundwasserleiter 3 und 5 verbreitet. Der obere Grundwasserleiter (GWL 3) ist als sandiger Bereich ohne bzw. mit saisonabhängiger Grundwasserführung zu charakterisieren. Der Flurabstand des Hauptgrundwasserleiters (GWL 5) beträgt im Mittel 6 – 8 m. Der ermittelte K-f-Wert von $3,7 \times 10^{-3}$ m/s im östlichen Bereich des Plangebietes dokumentiert eine gute Durchlässigkeit / Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallende Niederschläge⁹. Eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge ist aufgrund der Größe der zu entwässernden versiegelten Flächen und der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich. Im Osten des Plangebietes ist eine hydrologische Verbindung zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter vorhanden. Aufgrund des

⁶ laut Grundbucheintrag des Altflurstückes 133 der Gemarkung Leipzig-Knautkleeberg (Wieselsteig)

⁷ Auskunft Staatliches Amt für Landwirtschaft Röttha (mdl. Herr Hagen, 20.04.2005)

⁸ Landschaftsplan (Entwurf), STADT LEIPZIG, 1999

⁹ Hydrogeologische Einschätzung, Prof. Siegel & Partner, 20.07.1998 + Nachtrag September 1998

relativ hohen Grundwasserflursabstandes von 6,00 m bis 8,00 m besitzt der Hauptgrundwasserleiter jedoch insgesamt eine mittlere Geschütztheit. Die Geschütztheit des Hauptgrundwasserleiters erhöht sich in westlicher Richtung, da die hydrogeologische Verbindung zwischen den Grundwasserleitern unterbrochen wird und verstärkt Einlagerungen von Lehm- und Tonschichten sowie Anteile schluffiger und toniger Sande und Kiese im Bereich zwischen 2,00 m und 4,50 m uGOK anzutreffen sind ($K\text{-f-Wert}=1,8 \times 10^{-5} \text{ m/s}$)¹⁰.

Mit dem perspektivischen Anstieg des Grundwassers in der Region der Tagebaue südlich der Stadt Leipzig ist bis zum Jahre 2100¹¹ mit einem kontinuierlichen Anstieg des Grundwassers zu rechnen. Jedoch ist seit 1997 im Untersuchungsgebiet kein Anstieg des Grundwassers mehr zu verzeichnen. Mit der Verringerung des Grundwasserflurabstandes würde sich die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber eintretenden Schadstoffen (z.B. Pflanzenschutzmittel) erhöhen.

7.1.5 Luft

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Dieskaustraße sowie durch Luftschadstoffe anderweitiger Emittenten in den Ortslagen Knautkleeberg, Knauthain und Knautnaundorf–Hartmannsdorf beeinflusst. Die Luftverschmutzung im Umgriff des vb B-Plangebietes durch Stickoxide, Benzol, Ruß, Staub (PM10) ist aufgrund der Lage am südwestlichen Stadtrand als gering zu bewerten. Es besteht jedoch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber der mit der Wohnbebauung vorgesehenen Nutzungsintensivierung durch Verkehr und individuelle Raumheizung.

7.1.6 Klima

Das Planungsgebiet gehört zu einem Kaltluftgebiet mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen und hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Randlage eines locker bebauten, gut durchgrüntem Siedlungsbereiches mit günstigen klimatisch-lufthygienischen Bedingungen. Die Hauptwindrichtung liegt bei der Richtung 240° (Südwest). Die Windrichtungsverteilung bei Schwachwind ist gleichmäßig aus allen Richtungen. Im Einwirkungsbereich des Schutzgutes Klima überwiegt seine Bedeutung für den lokalen Bereich, der sich unmittelbar an das Kaltluftentstehungsgebiet anschließenden Siedlungs- und Wohngebietsflächen. Der Siedlungsbereich besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber vorgesehenen Nutzungsintensivierungen. Das Schutzgut Klima weist eine mittlere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit auf.

7.1.7 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrandbereich Leipzigs mit ländlicher Prägung. Östlich der Dieskaustraße, im Bereich der Seumestraße, lassen sich anhand von Straßenführung und Gebäudetypologie die dörflichen Wurzeln erkennen. Westlich des Plangebietes folgt eine großflächige Ackerlandschaft mit wenigen Strukturelementen (Baumreihen und Feldgehölze). Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt durch die offene Agrarlandschaft und die angrenzenden Vegetationsstrukturen der vorhandenen Albersdorfer Siedlung. Als eine geringe Beeinträchtigung wird die Lage am Siedlungsrand gewertet. Die intensive ackerbauliche Nutzung sowie fehlende struktureiche Biotopstrukturen sind gemäß dem Leipziger Modell der Eingriffsbilanzierung Merkmale schwerer Beeinträchtigungen.

7.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter in Form von ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmälern sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sachgüter wie Flächen für Ver- und Entsorgung sind nicht im Plangebiet vorhanden.

¹⁰ Hydrogeologische Einschätzung, Prof. Siegel & Partner, 20.07.1998 + Nachtrag September 1998 a.a.O.

¹¹ Grundlage: Potentielle Vernässungsflächen im stationären Strömungszustand (Jahr 2100) für längere Feuchtperioden, Quelle: Anlage 13.2 der 1. Ergänzung des Betriebsplanes, Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Tagebau Cosputen, LMBV

7.1.9 Wechselbeziehungen

Die Nutzung des Plangebietes als intensive Ackerfläche bestimmt in hohem Maße die Bestandssituation bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern nach UVPG. Die Nutzungen wirken sich negativ auf die Lebensmöglichkeiten der Tierwelt aus.

Die wertvolleren Strukturen liegen in den Randbereichen zur nördlich gelegenen Wohnbebauung. Flora und Fauna sind sehr schwach ausgeprägt, was sich auch in der Bewertung des Eingriffs zeigt. Die Landwirtschaft wirkt sich durch die intensive Nutzung in starkem Maße auf das Schutzgut Boden aus und hat auch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild. Die vorhandenen unversiegelten Ackerflächen gewährleisten eine ungehinderte Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung. Das vorhandene Kaltluftentstehungsgebiet sichert hochwertige lokale lufthygienisch-klimatische Bedingungen für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

7.2 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

7.2.1 Städtebau

Planungsziel ist es, ein Wohngebiet zu entwickeln, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, welches sich dem Charakter der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur anpasst. Die geplanten Grünflächen bilden stadtoökologisch eine Erweiterung der vorhandenen Grünstrukturen der bestehenden Albersdorfer Siedlung. Die Pflanzungen, die den Bereich des Grabelandes einrahmen, sollen als gestufte Strauchpflanzung angelegt werden. Es werden heimische Bäume und Sträucher gemäß beigefügter Pflanzliste verwendet. Die am westlichen Rand des Areals geplante Fläche für die Versickerungsanlage von Niederschlagswasser soll über einen öffentlichen Weg erschlossen werden. Von der Versickerungsanlage sind lediglich die Schachtdeckel oberirdisch sichtbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht beschädigt werden und aus stadtgestalterischen Gründen sollte auf eine Umzäunung der Fläche möglichst verzichtet werden.

7.2.2 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm im Einzugsbereich eines allgemeinen Wohngebietes werden tags bis zu 11 dB (A) und nachts um bis zu 18 dB(A) überschritten. Für die geplante Erweiterung der Albersdorfer Siedlung im Umgriff des B-Plangebietes zur Wohnnutzung ist insbesondere der an die Verkehrsstrassen grenzende östliche Teil wenig geeignet. Eine Wohnnutzung ist dort nur unter umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen möglich. Zur Verminderung der Auswirkungen der Lärmbelastungen werden folgende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen und im B-Plan festgesetzt:

▪ Aktiver Lärmschutz

Entlang der gesamten östlichen B-Plangebietsgrenze ist eine 3,00 m hohe und 0,50 m Tiefe schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) zu errichten. Die zu errichtende Lärmschutzwand wird in der Planzeichnung dieses B-Planes gekennzeichnet. Durch die Lärmschutzwand lassen sich jedoch die Bereiche der maximalen Pegelüberschreitungen im 1. OG der Gebäude parallel zur Bahnlinie im WA 4 nicht schützen.

▪ Passiver Lärmschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Begrenzung sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen. Für Schlafräume an Gebäudefassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird, sind – unabhängig von der Lage der Schallquelle – entsprechend VDI-Richtlinie 2719 Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die ostseitigen, der Bahn zugewandten Fassaden der Gebäude im östlichen Baufeld (WA 4), an denen im Tagzeitraum im 1. OG Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 > III (mehr als 65 dB(A)) auftreten, ist das resultierende Bauschalldämm-Maß auf $R'_{w,res}=40$ dB zu erhöhen.

Haus Nr.	Gebäudeseite	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) des Lärmpegelbereiches III	R'w,res
1	Ost	69	40
2	Ost	69	40
3	Ost	69	40
4	Ost	69	40

Tabelle 2: Schalldämmung der Häuserfronten im Wohngebiet R'w,res resultierendes bewertetes Schalldämmmaß nach Tab. 8 der DIN 4109

Nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäuden zu treffen. Nach VDI-Richtlinie 2719 ist bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB (A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Deshalb ist an Gebäudeseiten, die von Überschreitungen dieses Wertes betroffen sind (s. Tabelle 2), die Anlage von Schlafräumen zu vermeiden. An Gebäudefassaden, an denen der nächtliche Außenlärmpegel ungeachtet der vorhandenen Ausrichtung der Schlafräume 50 dB (A) erreicht oder überschreitet, besteht nach Empfehlung der VDI-Richtlinie 2719 die Notwendigkeit, schalldämmende Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen (s. Tabelle 2).

Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der Schalldämmmaße (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" i.V.m. VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der SIP zu erbringen. Neben der textlichen Festsetzung zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 i. V. m. VDI 2719 und der Verwendung von Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen in den Bereichen, in denen Ruheräume nicht auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden können, wird entsprechend den Ergebnissen der SIP der Bereich im vb B-Plan - wie zuvor beschrieben - gekennzeichnet, für den die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich wird.

7.2.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich innerhalb der Fläche und an ihrem Rand versickern kann.

7.2.4 Erhalt und Neugestaltung von Grünflächen

Bei der Umsetzung des B-Planes erfolgt eine Neugestaltung von Grünflächen, indem Grabeland und Privatgärten grünordnerisch festgesetzt werden.

7.2.5 Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen

Als externer Ausgleich des Eingriffes durch das geplante Wohnungsbauvorhaben werden in der Gemarkung Lindenthal Flächen entsiegelt, von Schutt- und Müllablagerungen befreit und über Wiesenansaat in die Umgebung eingebunden.

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

Zur Reduzierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt, die Bestandteil des B-Planes werden. Grünordnerische Festsetzungen.

7.3.1 Grünordnerische Festsetzungen

Nachfolgende Maßnahmen sind in Abschnitt C, Kapitel 12 der Begründung zum B-Plan im Einzelnen formuliert und entsprechend begründet.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung Grabeland

Die Flächen dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und dürfen nicht versie-

gelt werden. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sind nicht zulässig.

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

Stellplätze, Zufahrten, nicht überbaute Grundstücksfläche

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen und ihrem Rand versickert.

Begrünung der privaten Lärmschutzwände

An der im zeichnerischen Teil des B-Planes festgesetzten Lärmschutzwand ist eine beidseitige Anpflanzung mit Pflanzen gemäß Pflanzempfehlung Liste C (Anhang II) vorzunehmen.

Begrünung von Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen

Bei Garagen, Carports und allen Nebenanlagen sind wahlweise die Dachflächen oder Fassaden dauerhaft gemäß Pflanzempfehlung Liste C und D (Anhang II) zu begrünen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Flurstück 211/1 der Gemarkung Lindenthal ist eine Teilfläche zu entsiegeln und mit einer Wiesenansaat einzusäen.

Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die sowohl auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland als auch am Südrand des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzempfehlung Liste B (Anhang II) zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit standortgerechtem Landschaftsrasen anzulegen. Je vollendete 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzempfehlung Liste A (Anhang II) sowie je vollendete 100 m² mindestens 40 Sträucher Liste B (Anhang II) zu pflanzen.

Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

In den im zeichnerischen Teil des B-Planes festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind 4 standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern.

Begrünung von Stellplatzflächen

Je vier Parkplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe mit durchgehendem geradem Leittrieb, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern.

7.3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bewertung mit dem Vorhaben verbundener Eingriffe in die Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem „Leipziger Modell“. Hierbei werden den unterschiedlichen Biotoptypen jeweils für die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild und Flora/Fauna Wertzahlen zugeordnet, die als Produkt mit der Flächengröße eine Wertsumme ergeben. Eine Gegenüberstellung Bestand / Planung ist auf diese Weise über Gesamtsummen quantitativ und jederzeit nachvollziehbar möglich.

Einen Zuschlag von 15 % wurde für die geplanten Strauchpflanzungen gegeben, welche mit einer Fläche von 2.585 m² einen Biotopverbund zwischen dem Sportplatz nördlich und der vorhandenen Landschaft südlich des Plangebietes schafft.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz¹² zeigt, dass die errechnete Wertsumme der Bestandsfläche nach dem Leipziger Modell bei ungefähr 494.000 liegt. Der geplante Eingriff hauptsächlich durch Bodenversiegelungen für den Straßen- und Wohnungsbau hervorgerufen, führt zur einer Verschlechterung des Naturhaushaltes, was sich in der Wertsumme der Planung (ca. 446.500) niederschlägt.

Somit bleibt durch den geplanten Eingriff rechnerisch ein Defizit von etwa 47.500 Wertpunkten zum Bestand bestehen, das an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden diese Ausgleichsmaßnahmen abgesichert. Eine geeignete, externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Lindenthal. Es handelt sich bei dem den Ausgleich betreffenden Teil des Flurstückes 211/1 um eine etwa 1,2 ha große Wiesenbrache, über die in Teilabschnitten ein zugewachsener Feldweg führt. Des Weiteren beinhaltet das Flurstück im nördlichen Teil einen von Kleingartenbesitzern genutzten, teilversiegelten Parkplatz und eine an der Grenze zu den östlich anschließenden Kleingärten und Obstbaumbeständen teilversiegelte Fläche mit diversen Bauschutt- und Müllablagerungen.

Die errechnete Wertsumme der Ausgangsfläche beträgt ungefähr 725.000. Die geplante Entsiegelung der teilversiegelten Fläche, die durch diverse Bauschutt- und Müllablagerungen gekennzeichnet ist, verbunden mit der abschließenden Wiesenansaat bewirkt eine Verbesserung des Naturhaushaltes. Die Entsiegelung sowie Neuansaat der betroffenen Fläche dient, neben der Einbindung in die Umgebung, der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes. In der Wertsumme der Planung (ca. 775.000) wird die Aufwertung des Standortes ersichtlich.

Somit entsteht durch die geplante Maßnahme ein Plus von etwa 50.000 Wertpunkten, dem das Defizit von etwa 47.500 Wertpunkten aus der Bilanzierung des geplanten Wohnbaustandortes gegenübersteht. Rechnerisch bleibt damit ein geringer Überschuss von knapp 2.500 Wertpunkten bestehen, womit das Vorhaben nach dem Leipziger Modell zu 100 % ausgeglichen wird.

7.3.3. Immissionsschutz

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plangebietes notwendigen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz, welche entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen erfordern, sind insbesondere in Kapitel 7.2.2 ausgeführt.

Erschütterungen

Die vorliegende Erschütterungsprognose¹³ (Eisenbahnverkehr und Wirkung der Erschütterungen auf die Menschen in den Wohnhäusern der geplanten Bebauung) weist nach, dass im Abstand von 15,00 m zum nächstgelegenen Eisenbahngleis die Anforderungen der DIN 4150-2 hinsichtlich der Erschütterungswirkung sowohl tags als auch nachts eingehalten sind. Die vorhandene Belastung, die besonders in den Spitzenwerten spürbar ist, kann mit den im Gutachten angegebenen Maßnahmen reduziert werden. Es besteht jedoch keine zwingende Forderung danach. Es wurde nachgewiesen, dass bei den vorhandenen Bodenbedingungen und der derzeitigen Belastung durch den Zugverkehr ein Wohnhaus im Abstand von 15,00 m von den Bahngleisen errichtet werden kann.

Sportlärm

Die durch den Verkehrslärm (Eisenbahn, Hauptverkehrsstraße) sowie den Sportplatz verursachten Belastungen wurden einer SIP¹⁴ untersucht. Diese weist nach, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV hinsichtlich der Emissionen des Sportplatzes im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Bei den Untersuchungen wurde davon ausgegangen, dass in der Sportanlage keine Veranstaltungen stattfinden.

7.3.4. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

¹² E-A-Bilanz von GFSL siehe Integrierter Grünordnungsplan zum vb. Bebauungsplan vom 25.04.2004

¹³ Erschütterungsprognose Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dr. Kretschmer, 03.04.2004

¹⁴ Gutachten Nr. GU III/S-02-034, MFPA Leipzig GmbH, 27.06.2004

Neben den umweltrelevanten Festsetzungen des vb B-Planes können durch die Umsetzung folgender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen negative Einflüsse auf die Umwelt vermieden, vermindert bzw. ausgeglichen werden.

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a BauGB)
- Versickerung von Niederschlagswasser durch Gartenbewässerung
- Einleitung des nicht auf den Grundstücken versickerungsfähigen überschüssigen Niederschlagswassers in eine zentrale Rigolenversickerungsanlage
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise
- gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Festsetzungen von Pflanzgeboten

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

7.4.1. Schutzgut Menschen

Die durch das neue Wohngebiet entstehende zusätzliche Lärmbelastung ist für die dort bereits ansässige Bevölkerung minimal. Es entstehen keine weiteren erheblichen Auswirkungen. Für die dort bereits ansässige Wohnbevölkerung im nördlich angrenzenden Wohngebiet Albersdorfer Siedlung bedeutet das neue Wohnquartier eine verminderte Sicht zum Offenland-Acker. Durch die Anwendung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen für den östlich gelegenen Teil des Plangebietes können die Bewohner des neu zu gestaltenden Siedlungsteils vor wesentlichen Lärmbelastungen aus Richtung der unmittelbar angrenzenden Eisenbahnlinie und der dahinterliegenden Hauptverkehrsstraße geschützt werden. Insbesondere für die Außenwohnbereiche der Grundstücke des östlichen Teils und den Nachtzeitraum verbleibt eine relativ hohe Grundbelastung durch Verkehrslärm aus Richtung der östlich des Plangebietes entlang führenden Verkehrsstraßen (Eisenbahnlinie, Hauptverkehrsstraße). Für das Schutzgut Menschen verbleibt trotz Schutzmaßnahmen ein mittleres bis hohes Risiko.

7.4.2 Schutzgut Flora und Fauna

Mit der Bebauung des Gebietes kommt es zu einer Zerstörung der Vegetationsdecke durch Flächeninanspruchnahme und somit zu einer Verminderung von Lebensbereichen für Flora und Fauna, sowie zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Biotope in ihrer Funktion für den Biotopverbund. Jedoch wird mit der Anlage von strukturreichen Hausgärten im Vergleich zum Bestand eine höhere Biotopvielfalt erzielt. Die Hausgärten mit den Baum- und Strauchflächen stellen zudem einen potenziellen Lebensraum für die Avifauna und andere Tiergruppen dar.

Die vorhandenen Gehölze, welche nördlich und südlich an das Plangebiet grenzen, werden von der Baumaßnahme nur gering beeinflusst.

Während der Baumaßnahme sind die Bestandsbäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen fachgerecht zu schützen (Baumschutzzaun, Bretterummantelung). Im Kronenbereich ist der Wurzelraum zu schützen. Handschachtung und angepasster Einsatz von Technik ist zu berücksichtigen.

7.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Bebauung der Fläche von ca. 15.646 m² entsteht ein Verlust des ertragreichen Bodens durch Bodenversiegelung von rund 5.500 m². Auf diesen versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen verloren. Durch das Vorhaben werden ca. 4.600 m² wertvollen Ackerbodens (davon 2.020 m² durch Straßenbau), das entspricht ca. 30 % der Plangebietsfläche, dauerhaft versiegelt. Mit der Bebauung sind auch Eingriffe in das natürliche Bodengefüge verbunden. Während der Bauphase kommt es ebenfalls zu einer Bodenverdichtung vor allem durch Baufahrzeuge. Für den Boden verbleibt ein mittleres ökologisches Risiko.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird das Wasseraufnahmevermögen reduziert und damit die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Versickerung von Regenwasser wird durch eine zentrale Versickerungsanlage im Plangebiet, einer Rigolenversickerungsfläche, gewährleistet. Mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Bevorratung, Gartenbewässerung, zentrale Versickerung) ist einzuschätzen, dass für das Wasser ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko verbleibt.

7.4.5 Schutzgut Luft

Für das Planvorhaben ergibt sich verbunden mit der Nutzungsintensivierung durch zusätzliche Belastungen aus dem Kfz-Verkehr und der individuellen Raumheizung für das Schutzgut Luft ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko.

7.4.6. Klima

Durch die Bebauung wird das vorhandene Kaltluftgebiet verkleinert. Mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage der Gärten wird ein klimatisch-lufthygienischer Ausgleich erzielt. Die entstehende Vegetation schafft einen klimatischen Ausgleich und mindert das Risiko einer spürbaren Erhitzung. Damit besitzt die Realisierung des Vorhabens nur einen geringen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld. Für das Klima verbleibt ein geringes ökologisches Risiko.

7.4.7. Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerlandschaft mit wenigen Strukturelementen. Das bereits bestehende Wohngebiet ist gut durchgrünt. Durch das Vorhaben geht ein Teil der offenen Agrarlandschaft (ca. 15.000 m²) im südlichen Randbereich der bestehenden Wohnsiedlung verloren. Mit der durchgängigen Eingrünung des südlichen Randbereiches des neu entstehenden Siedlungsteiles erfolgt eine auf das vorhandene Landschaftsbild abgestimmte Neugestaltung. Für das Schutzgut Landschaft verbleibt ein geringes ökologisches Risiko.

7.4.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter in Form von ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmalen, sowie Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahmen sind keine Verluste archäologischer Denkmäler zu erwarten.

7.4.9. Wechselbeziehungen

Die betrachteten Schutzgüter sind Teile der vom Menschen beeinflussten Umwelt. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen. Da jedes Schutzgut elementare Aufgaben im Gesamt-Ökosystem erfüllt, stehen alle Schutzgüter gleichwertig nebeneinander. Wirkungen auf den Boden durch Versiegelung, Verdichtung oder Umlagerung können über Wirkketten Veränderungen der Pflanzendecke, der Bodenfauna, des Klimas oder der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Die Auswirkungen auf die Pflanzendecke durch Totalverlust oder Bestandsminderung können über Wirkketten Veränderungen des Bodens und des Klimas bedingen. In der Folge könnten über die beschriebenen Wechselwirkungen Veränderungen des Lebensraums von Tieren und Menschen entstehen. Die Begrenzung der Flächenversiegelung mit Hilfe wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen – z.B. Stellplätze, Zufahrten, Fuß- und Radwege – dient der Vermeidung von Wärmeinseln, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Erhaltung bzw. der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

7.5 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre es zu einer Fortsetzung der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung gekommen, da die Fläche ein gutes ackerbauliches Bodenpotential aufweist. Alternative planerische Nutzungen, wie z. B. eine gewerbliche Nut-

zung, bieten sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehenden Siedlung an der Albersdorfer Straße und der ungünstigen Lage- und Erschließungsvoraussetzungen nicht an. Die Fläche wäre aufgrund ihrer intensiv agrarischen Nutzung entsprechend artenarm geblieben. Auch der ökologisch höherwertigere nördlich an den Acker angrenzende schmale Ruderalflurstreifen hätte keine Änderung erfahren.

Insgesamt hätte sich gegenüber der unter 7.1 beschriebenen Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter keine signifikante Änderung des Umweltzustandes ergeben.

7.6 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung stellt eine Planungsalternative zur ursprünglichen Planungsabsicht des Vorhabenträgers dar, der noch bis zum Jahr 2002 das gesamte Flurstück Nr.133 als Baugebiet entwickeln wollte. Die Planung war unterteilt in einen östlichen und einen westlichen Bauabschnitt mit 32 EFH im östlichen Bereich und 54 EFH im westlichen Bereich. Dazwischen sollte eine kleine Parkanlage mit Geh- und Radwegeverbindung und Spielplatz entstehen.

Aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen wurde jedoch entschieden, dass nur der östliche und näher an die Ortslage von Knauthain / Knautkleeberg und die Straßenbahn angebundene Bereich entwickelt werden soll. Zudem wurde die Dichte und die mögliche Zahl der Wohneinheiten deutlich reduziert. Durch die Reduzierung der Plangebietsgröße wurde unterstrichen, dass sich die Bautätigkeit im Stadtbezirk Südwest in den nächsten Jahren überwiegend auf bestehenden und bereits erschlossenen Innenbereichsstandorten vollziehen wird. Das Angebot an am Markt verfügbaren neu erschlossenen Baugrundstücken wird nur ein deutlich untergeordnetes Angebotssegment darstellen.

Da der Standort im FNP der Stadt Leipzig als Baufläche dargestellt ist und der Standort im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau im Jahre 1999 in die Standortliste mit Realisierungspriorität aufgenommen wurde (254 WE in Eigenheimen von insgesamt 3227 untersuchten WE im Leipziger Südwesten), bestand kein stadtplanerischer Grund für die Favorisierung einer Nullvariante und damit einer grundsätzlichen Ablehnung des Vorhabens.

7.7 Überwachungsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine umweltrelevanten Auswirkungen, die eine Überwachung erforderlich machen würden.

Die Kontrolle der Umsetzung der im Durchführungsvertrag geregelten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Herstellung der Lärmschutzwand wird über das Vertragscontrolling des Tiefbauamtes der Stadt Leipzig gewährleistet.

7.8 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Da im Rahmen der Bauleitplanung keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beschränkt sich die Bewertung der Fauna allein auf die Unterlagen zur Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig aus dem Jahre 2004. Zu anderen relevanten Tiergruppen (z.B. Amphibien) konnten daher keine Aussagen getroffen werden.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Insgesamt betrachtet sind durch die Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Wenn auch das Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, werden insbesondere zur Reduzierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen entsprechende grünordnerische Maßnahmen im B-Plan festgesetzt. Wie in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Leipziger Modell ersichtlich wird, werden die Eingriffe durch diese Maßnahmen zu 90 % innerhalb des Plangebietes und zusammen mit der externen Maßnahme in der Gemarkung Lindenthal zu 100 % ausgeglichen.

Durch die vorgenommenen Schallschutzmaßnahmen können die Wohnquartiere ausreichend geschützt werden, jedoch bleibt weiterhin eine Belastung der Freiflächen und Außenwohnbereiche durch die vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Lärmemitteln bestehen.

Mit der entstehenden Bodenversiegelung werden ca. 30 % der Plangebietsfläche dauerhaft versiegelt. Auf diesen versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen verloren. Durch Entseiegelung und Begrünung der externen, teilversiegelten Fläche in der Gemarkung Lindenthal, wo die natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Von der Durchführung von Überwachungsmaßnahmen nach Umsetzung der Planung kann angesichts der zu erwartenden geringen Auswirkungen abgesehen werden.

Von einer Ablehnung des durch den Vorhabenträger beantragten Vorhabens (Nullvariante) konnte auf Grund der Ergebnisse stadtentwicklungsplanerischer Prüfungen abgesehen werden. Demgegenüber wurde aber auch eine vom Vorhabenträger favorisierte weitergehende Variante aus Gründen der geringeren Eignung der westlich angrenzenden Flächen und der angestrebten Größenbegrenzung der Neubaustandorte nicht weiter verfolgt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Bürgerinformation durch den Vorhabenträger

Im Rahmen einer durch den Vorhabenträger durchgeführten Informationsveranstaltung am 03.12.1998 wurden interessierte Bürger über die Bebauungsabsichten des Vorhabenträgers informiert. Hierzu konnten bereits erste Hinweise und Meinungen geäußert werden. Die Konzeption fand dem Grunde nach Zustimmung. Bedenken wurden insbesondere hinsichtlich der Dichte der Bebauung geäußert. Der damalige Planungsstand sah 32 Wohneinheiten vor, davon überwiegend Doppelhäuser. Die Besitzer des Flurstückes 140 d wünschten die Erschließung ihres Grundstückes, da diese bisher nur über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert ist. Infolge dieser Anregungen der Bürger und auf der Grundlage von Abstimmungen mit der Stadt Leipzig wurde die Bebauungskonzeption dahingehend überarbeitet, dass die Dichte der Bebauung auf 24 Wohneinheiten verringert wird.

8.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf

Aufgrund der wesentlichen Änderung des Bebauungskonzeptes wurden die Bürger im Rahmen eines Bürgerforums am 10.04.2003 über die geänderten Planinhalte informiert. Zum Bürgerforum erschienen zahlreiche Anlieger sowie Vertreter des Siedlervereins. Die Anlieger stimmten der verringerten Bebauungsdichte zu. Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 140 f, 140 s und 140 t forderten, auf den südlich unmittelbar an ihre Flurstücke angrenzenden Baufeldern nur Einzelhäuser zu bauen. Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 140 t erhob Einspruch bezüglich der Anordnung von Parkplätzen in der verlängerten Hubertusstraße. Der Eigentümer des Flurstückes 140 d wies nochmals auf die dringend erforderliche Erschließung seines Flurstückes (siehe Abschnitt B, Kapitel 8.1.) hin. Die in schriftlicher und mündlicher Form geäußerten Anregungen der interessierten Bürger sowie benachbarten Anlieger wurden durch nochmalige Änderung des Bebauungskonzeptes in vollem Umfang in die Planung eingearbeitet. Die betroffenen Eigentümer der Flurstücke Nr. 140 d, 140 f, 140 s und 140 t wurden durch den Vorhabenträger schriftlich über den Umgang mit ihren Anregungen in der Planung informiert.

Den von der Planung berührten Bürgervereinen wurden mit Schreiben vom 03.04.2003 die Planunterlagen zur Stellungnahme zugeschickt. Dabei wurden folgende Anregungen geäußert:

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. 29.04.2003	Der Bund für Umwelt- und Naturschutz stellt die Notwendigkeit weiterer geplanter Wohnbauflächen in Frage und lehnt das Vorhaben ab. Der Stellungnahme konnte nicht entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan die bauliche Nutzung des Plangebietes vorsieht. Der Bau von Einfamilienhäusern deckt sich mit dem Interesse der Stadt Leipzig, indem die Entwicklungsabsicht Abwanderungstendenzen entgegenwirken soll. Dem Hinweis auf die Erhaltung vorhandener Feldwege für die Naherholung wurde durch Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit (Siehe Abschnitt C, Kapitel 12.9.) Rechnung getragen.
Naturschutzbund Landesverband Sachsen e.V. 12.04.2003	Der Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V. erteilt seine Zustimmung zur Planung. Es bestehen Bedenken bezüglich des Schutzes vor weiteren Bauvorhaben auf der Grünfläche südlich des Sportplatzes. Diese Bedenken wurden beachtet unter Abschnitt C, Kapitel 12.7.

8.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die TÖB – Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2003. Es wurden 25 TÖB's beteiligt und von diesen haben nachfolgende TÖB's folgende grundlegende Hinweise zur Planung vorgebracht:

Institution / Stellungnahme vom:	Wichtige Anregung / Bedenken, Umgangsweise mit den Ergebnissen
KWWL GmbH 30.04.2003	Die Zustimmung zur Planung wurde erteilt, aber folgende Hinweise zur Wasserversorgung und zur Abwasserentsorgung gegeben: a) die trinkwasserseitige Versorgung ist über die vorhandene Leitung in der Albersdorfer Straße möglich, ein Ringschluss zwischen Hubertusstraße und Birkhahnsteig ist zu erstellen; Löschwassergrundversorgung kann dann aus dem Netz abgesichert werden. b) die abwasserseitige Erschließung ist für das Schmutzwasser über die vorhandene Leitung in der Albersdorfer Straße möglich, Anbindepunkt in Hubertusstraße und Birkhahnsteig vorhanden; Dimension vorhandener Leitungen ausreichend. c) Regenwasser möglichst versickern, Bodengutachten mit Nachweis der Versickerungsfähigkeit erforderlich; Nachweis der Regenwasserbehandlung gemäß ATV M 153 ist zu führen; d) Zwischen Erschließungsträger und KWL GmbH ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Diesen Hinweisen wurde vollständig entsprochen, siehe dazu nähere Erläuterungen unter Kapitel B, Punkt 9.3 „Erschließungskonzept“, der Erschließungsvertrag zwischen Vorhabensträger und KWL GmbH liegt vor.
Landesamt für Archäologie 14.04.2003	Folgender Hinweis zur Planung wurde erteilt: Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten 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. Diesem wurde wie folgt entsprochen: Hinweis auf durchzuführende archäologische Grabungen, beachtet unter Anhang I. Hinweise.

- Polizeidirektion
Leipzig
16.04.2003
- Zustimmung zur Planung wurde erteilt mit folgendem Hinweis:
Die Anzahl der Parkstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum ist zu überdenken und nach oben zu korrigieren.
- Diesem wurde wie folgt entsprochen: Erhöhung der Anzahl der Parkstellflächen auf 10 Stellflächen.
- Staatliches Amt für
Landwirtschaft und
Gartenbau
14.04.2003
- Die Zustimmung zur Planung wurde erteilt, wobei folgende Hinweise gegeben wurden:
- Der Bewirtschafter der Flächen ist langfristig über den geplanten Baubeginn zu unterrichten.
 - Der Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile ist vertraglich zu vereinbaren.
 - Eine Flächeninanspruchnahme außerhalb des Geltungsbereiches während der Erschließung und Bebauung ist zu vermeiden.
- Den Hinweisen zu a) und b) wurde vom Vorhabenträger durch Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages entsprochen. Eine Flächeninanspruchnahme außerhalb des Plangebietes findet nicht statt.
- Staatliches Umwelt-
fachamt Leipzig
12.05.2003
- In der Stellungnahme wurde folgende Empfehlung ausgesprochen:
- Die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist unter Hinweis auf Geräuschmissionen und Erschütterungen (Verkehrslärm, Sportlärm, Eisenbahnlärm) erforderlich.
 - Die Aussagen zur regional-geologischen Situation sind zu ergänzen.
 - Bei Auftreten von Altlasten ist die zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen.
 - Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind weitestgehend zu minimieren.
 - Die Wertpunkte nach dem "Leipziger Modell" in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind zu korrigieren.
- Diesem wurde wie folgt entsprochen:
- Zu a) Die Prüfung erfolgte durch Beauftragung der schalltechnischen Untersuchung¹⁵ und Erschütterungsprognose¹⁶. Im Ergebnis dieser Gutachten sind nur zum Schallschutz entsprechende Maßnahmen notwendig, diese sind durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan in Abschnitt C, Kapitel 12.11 gebunden (Siehe auch Abschnitt B, Kapitel 7.0 Umweltbericht).
- Zu b) Die Aussagen zur regional-geologischen Situation wurden in die Begründung Kapitel 7.1.3 aufgenommen.
- Zu c) Punkt c wird bei der Bauausführung beachtet.
- Zu d) Zur Minimierung der Auswirkung auf das Schutzgut Boden wurden Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, siehe Abschnitt B, Kapitel 7.2.3 und Abschnitt C, Kapitel 12.4.
- Zu e) Die Hinweis wurde unter Kapitel 7.3.2. beachtet.
- Stadtreinigung
Leipzig
29.04.2003
- Die Zustimmung zur Planung kann nicht erteilt werden, da Wendehammer nicht der Anlage entsprechend Variante 2 des Tiefbauamtes entspricht.
- Die Planung wurde geändert. Dies wurde erreicht durch die Korrektur der Fahrgassenbreite auf notwendige Abmessungen. Siehe Teil A: Planzeichnung.

¹⁵ Schalltechnische Untersuchung Gutachten.....

¹⁶ Erschütterungsprognose, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dr. Kretschmer, Leipzig, 03.04.2004

Deutsche Bahn AG Zustimmung zur Planung konnte erteilt werden, aber folgende Hinweise zur Bebauung wurde gegeben:
Bahnrechts verläuft eine Kabeltrasse, die einem Bestandsschutz unterliegt. Eine Überbauung der Kabel ist nicht zulässig.

Diesem wurde wie folgt entsprochen:

Diesem wurde durch Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Bahn AG auf dem Flurstück 133/37 entsprochen. Eine Bebauung dieses Flurstückes ist nicht geplant. Siehe Abschnitt C, Kapitel 12.9

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.12.2005 bis 13.01.2006. Es wurden von 3 Bürgern und dem NABU Landesverband Sachsen e.V. Stellungnahmen abgegeben.

Ein Bürger hat sich positiv zur Entwicklung des Gebietes geäußert. Die Forderungen der 2 anderen Bürgerstellungnahmen richteten sich gegen die öffentliche Nutzung eines Privatweges außerhalb des Plangebietes und gegen eine Bebauung der Flurstücke 133/31, 133/32 und 133/33 mit einer steilen Dachneigung von 30°– 48°, um eine Verschattung des nördlich angrenzenden Bereichs weitgehend zu verhindern. Es wurde im Bereich dieser Flurstücke eine Bebauung im „Bungalowstil“ mit einer Dachneigung von ca. 10° gefordert. Begründet wurde die Forderung mit dem geringen Abstand (3m) des südlich des eigenen Grundstückes gelegenen Baufeldes und der entstehenden Verschattung von Garten, Terasse, und Gartenteich. Im WA 2 sei im bestehenden Planentwurf auch bereits ein größerer Spielraum in der Dachneigung (10°–48°) festgesetzt worden.

Während die Einwände zur Nutzung des Privatwegs nicht Gegenstand der Planung sind, soll dem Wunsch nach Änderung der festgesetzten Dachneigung zumindest teilweise durch Aufweitung der möglichen Dachneigung entsprochen werden. Im WA 1 ist eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit dem bauordnungsrechtlich ausreichendem Grenzabstand mindestens 3,0 m vorgesehen. Es ist eine ausreichende Besonnung der Grundstücke gewährleistet. Eine ausschließliche Festsetzung einer Dachneigung von 10° im Bereich des WA 1 wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, da der gewachsene Siedlungsbereich um die Albersdorfer Straße überwiegend durch Einzelhäuser mit steil geneigten Dächern >30° Dachneigung geprägt ist. Einer Ausweitung der zulässigen Dachneigung auf 10°–48° im WA 1 wird aber analog zur Festsetzung im WA 2 zugestimmt.

Zur Ermöglichung einer geänderten Festsetzung wurde eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf durchgeführt (siehe 8.6)

Der NABU Landesverband Sachsen e.V. hat inhaltlich zur geplanten Ausgleichsfläche in Lindenthal Stellung genommen und eine für nachtaktive Insekten geeignete Straßenbeleuchtung gefordert. Den Wünschen soll mit Ausnahme der geforderten manuellen Grassamengewinnung aus der unmittelbaren Umgebung des Standortes Rechnung getragen werden.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Benachrichtigung nach § 3 (2) BauGB und die Abfrage einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2005. Insgesamt wurden 16 TöB angeschrieben. Von 5 TöB wurden Hinweise zum Entwurf vorgebracht. Die Hinweise waren zumeist bereits berücksichtigt, sie werden berücksichtigt oder waren nicht Gegenstand des Planverfahrens, so dass lediglich geringfügige Ergänzungen in der Begründung vorgenommen werden mussten.

Es handelte sich zusammenfassend um folgende Hinweise und Themen:

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

- Hinweis, dass ein vorab anlegen von Trinkwasserhausanschlüssen auf den Grundstücken auf Grund von Verkeimungen bei einer Nichtabnahme von Trinkwasser nicht zulässig ist.

Landesamt für Archäologie

- Hinweis, dass vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss.

Regierungspräsidium Leipzig

- Es wurden mehrere Korrekturen der Aussagen zum Schallschutz in der Begründung gefordert. Diesen Korrekturwünschen konnte durch Änderung / Ergänzung der Begründung nachgekommen werden.
- Im Vorfeld der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sei zu prüfen, inwieweit die Anordnung der Versickerungsanlage im östlichen Teil des Plangebiets nicht günstiger wäre. Die Forderung ist bereits erfüllt, da eine Prüfung zur wirtschaftlichsten und besten Lage vorgenommen sowie eine Baugrunduntersuchung durchgeführt wurde. Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde für die geplante Versickerungsanlage vor.
- Hinweise zum Bodenschutz und die Forderung, dass in den Textteil des Bebauungsplans Hinweise zum sparsamen Umgang mit Boden bzw. zum Umgang mit Erdaushub aufgenommen werden sollten.

Dem wird nicht gefolgt, da die Aufnahme von Hinweisen in den Teil B Text des Bebauungsplans nur in dem Umfang erfolgt, wie es erforderlich ist, um auf konkrete Sachverhalte im Plangebiet hinzuweisen. Allgemeine Hinweise auf anzuwendende Gesetze, technische Regelwerke oder Merkblätter müssen nicht auf dem B.-Plan erfolgen.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie

- Empfehlung zur Durchführung von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen
- Hinweis auf eine fehlerhafte Aussage zur Geologie. Hier erfolgte eine Korrektur der Begründung.

Stadtreinigung Leipzig

- Die Wendeanlage müsse frei von ruhendem Verkehr sein. Eine entsprechende Beschilderung sei Voraussetzung für das Befahren der Wendeanlage zum Zweck der Abfallentsorgung. Die Beschilderung des öffentlichen Straßenraumes wird durch die Straßenverkehrsbehörde angeordnet. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

8.6 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.03.2006. Es wurden 5 angrenzende Eigentümer zur vorgesehenen Aufweitung der Dachneigung im WA 1 von bisher 30° - 48° auf 10° - 48° angeschrieben. Seitens der beteiligten Eigentümer erfolgte keine Rückäußerung, so dass von einer Zustimmung zur Änderung der die Dachneigung auszugehen ist.

Zudem wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers im südlichen Baufeld des WA 3 (Flst. 133/23) eine Veränderung des Baufeldes vorgenommen, um bei diesem Eckgrundstück eine verbesserte Einordnung der Garage zu ermöglichen. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Für diese Änderung musste keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden, da von dieser Änderung nur der Vorhabenträger selbst als Eigentümer der benachbarten Grundstücke berührt sein könnte. TÖB sind von dieser geringfügigen Änderung nicht berührt.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

9.1. Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet gliedert sich in:

- Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet, WA), unterteilt in 4 Baugebiete WA1 – WA4
- öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung von 24 Baugrundstücken
- private Grünfläche zur Grabelandnutzung südlich des Sportplatzes
- Regenwasserversickerungslage südlich des Sportplatzes

Die Beschreibung der Gebietsgliederung ist Abschnitt C, Kapitel 11. und die Flächenbilanz ist Kapitel 13. zu entnehmen.

9.2. Bauungskonzept

Die Planung sieht unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Albersdorfer Siedlung eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor.

Es ist eine Entwicklung mit insgesamt 24 Wohneinheiten auf ca. 230 – 500 m² großen Grundstücken vorgesehen. Die Häuser werden entsprechend des im folgendem geschilderten Hochbaukonzeptes durch den Vorhabenträger als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit Garagen / Carports geplant, errichtet und veräußert. Die Baukörperstellung ist zu etwa 2/3 Nord-Süd orientiert (Firstausrichtung in Ost - West Richtung), um einen möglichst hohen Anteil passiver Sonnenenergienutzung zu ermöglichen. Damit soll dem Anliegen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung des „Klimaschutzprogramms der Stadt Leipzig“ unterstützend Rechnung getragen werden.

Das Hochbauvorhaben sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern (WA 1 und WA 2), wahlweise Einzel- oder Doppelhäusern (WA 3 und WA 4) vor. Auf dem Baufeld 2 des WA 2 ist aufgrund der festgesetzten Dachneigung eine Bebauung mit Bungalows möglich. Die Gebäude werden maximal 2-geschossig ausgeführt. Die Dachneigung ist wohngebietsweise festgesetzt und variiert zwischen 30°-48° im WA 1, 3, und 4 und 10°-48° im WA 2. Die Gebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Wahlweise ist die Errichtung eines Kellers sowie die Ausstattung mit Dachaufbauten, Wintergärten oder Vordächern möglich.

9.3. Erschließungskonzept

Verkehrskonzept

Die Albersdorfer Siedlung ist durch Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches im Abstand von ca. 430 m zum geplanten Neubaugebiet liegt die Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 in der Dieskaustraße. Ein Haltepunkt der Deutschen Bahn, Leipzig-Knauthain, befindet sich in rund 1 km Entfernung zum Neubaugebiet.

Die verkehrsmäßige Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt primär über die Albersdorfer Straße, die an die regional bedeutsame Dieskaustraße angebunden ist. Von der Albersdorfer Straße aus wird das Baugebiet über die Hubertusstraße oder über den Birkhahnsteig erreicht. Im Zuge der Erschließung werden Hubertusstraße und Birkhahnsteig in das Baugebiet hinein verlängert und über eine geplante Erschließungsstraße miteinander verbunden. Die Erschließungsstraße verläuft in Ost-West-Richtung.

Entsprechend ihrer Funktion wird die Erschließungsstraße nach RAS-N in die Straßenkategorie E V, Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion, eingeordnet. Nach RAS-N, Bild 11 sollte die zulässige Geschwindigkeit maximal 30 km/h betragen.

Das geplante Wohngebiet schließt sich an eine vorhandene „Zone 30“ an, die vorhandene Zone wird daher um den neuen Bereich erweitert. Die neue Erschließungsstraße ist als Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion geplant.

Um ein angenehmes Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualitäten für alle Bewohner zu schaffen, wird das gesamte Neubaugebiet als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die geplante Fahrbahnbreite von 5,50 m genügt dem Begegnungsfall LKW / Pkw und bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) dem Begegnungsfall LKW / LKW. Mit diesen befestigten Fahrbahnbreiten bleibt die Gesamtfläche der zu realisierenden Straßen unter den im B-Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen, tatsächlich befestigt als Straßenverkehrsfläche werden nur 1.751 m², die Restflächen, Streifen neben den eingefassten Fahrbahnen, sind als Bankett auszubilden.

Für die neue Erschließungsstraße wird im angebauten Bereich eine ausreichende Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Darüber hinaus wird im ausgewiesenen Straßenraum ein ausreichendes Angebot mit 10 öffentlichen Parkplätzen geschaffen. Entlang der Erschließungsstraße werden innerhalb der Verkehrsfläche zur Verkehrsberuhigung zwei Einschnürungen auf 3,75 m Durchfahrtsbreite vorgesehen. Die Einschnürungen werden jeweils als öffentlicher Parkplatz ausgebildet, die in Baumscheiben eingefasst werden.

Südlich des Geltungsbereiches dieses Vorhabens verläuft der „Wieselsteig“. Im Zuge der Erschließung des B-Plangebietes wird dieser über eine kurze Stichstraße, abgehend von der neuen Erschließungsstraße, an den Birkhahnsteig angebunden. Der Wieselsteig selbst wird aber nicht weiter ausgebaut im Zuge dieses Vorhabens.

Am westlichen Ende der Erschließungsstraße ist ein Wirtschaftsweg mit 3 m Breite zur fußläufigen Erschließung der privaten Grünflächen (Gärten) vorgesehen; dieser wird auch zum Erreichen der Regenwasserversickerungsanlage (zu Kontroll- und Wartungszwecken) benötigt. Für Wartungsfahrzeuge wird am Ende des Erschließungsweges eine Wendeanlage errichtet.

Der vorhandene östlich gelegene Feldweg ist als Rad- und Fußweg ist regional bedeutsam für die Naherholung und wird erhalten, es erfolgt kein weiterer Ausbau dieses Weges durch den Erschließungsträger.

Zur fußläufigen Verbindung in südliche Richtung wird zusätzlich in der Achse der Verlängerung Hübertusweg ein nicht befahrbarer Gehweg angelegt.

Weitere separat angelegte Geh- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Auf Grund der geringen Verkehrsbelastungen ist die Mischnutzung der ausgewiesenen Straßenflächen durchaus vertretbar, zumal auch das vorgelagerte Gebiet der Albersdorfer Siedlung nicht über baulich getrennte Geh-/ Radwege verfügt.

Die Beschilderung der Verkehrsflächen sowie die Anordnung von Poller / Absperrungen werden entsprechend den verkehrsrechtlichen Anordnungen, die durch den Vorhabensträger einzuholen sind, durchgeführt.

Die notwendig nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen je Wohnnutzung werden auf den dazugehörigen Baugrundstücken untergebracht. Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, so dass dies möglich ist. Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, Stellplätze sind jedoch im Abstand von 3 m zur Straßenkante zulässig. Damit werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend von Nebenanlagen frei gehalten, wobei die Möglichkeit, notwendige Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen, die Flächenversiegelung reduziert durch die mögliche Doppelnutzung als Zufahrt und Stellplatz reduziert. Pro Grundstück, Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte, sind eine Garage und ein PKW-Stellplatz vorgesehen, obwohl nach dem Stellplatzschlüssel mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ein geringerer Bedarf zu erwarten ist.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfordert eine Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche mit 3-achsigem Müllfahrzeug, die im vorliegenden B-Plan eingehalten ist. Der Wendepunkt am östlichen Ende der Planstraße erhält einen für die Fahrzeuge der Stadtreinigung und Feuerwehr

ausreichenden Wenderadius. Die gewählten Eckabschrägungen basieren auf der DIN 14090 und berücksichtigen die notwendigen Kurvenradien. Die erforderlichen Behälter für das Sammeln von Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung sind auf den einzelnen Baugrundstücken aufzustellen. Die bereits durch den Vorhabenträger vorgenommene Parzellierung der 24 Baugrundstücke ist für diesen Zweck ausreichend groß dimensioniert. Die Anlieger der nicht durch Müllfahrzeuge befahrbaren Stichstraßen müssen die Sammelbehälter am Tag der Abholung im öffentlichen Verkehrsraum bereitstellen. Die für die Bereitstellung von Abfallbehältern notwendige Fahrgassenbreite von 3,25 m ist in der Planzeichnung berücksichtigt.

Feuerwehrwendestelle

Die Einsatzkräfte der Feuerwehr erreichen das neue Wohngebiet über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Grundsätzlich ist jedes Gebäude im Abstand von höchstens 50 m durch die Feuerwehr anfahrbar. Die Wendestelle in T-Form entsprechend DIN 14090 ist mit einer Fahrgassenbreite von 5,50 m und einem Fahrbahnradius von 5,00 m vorgesehen. Die in der Planzeichnung vorgenommene Dimensionierung der Feuerwehrwendestelle entspricht in ausreichendem Maße den Vorgaben des Brandschutzamtes der Stadt Leipzig.

Stadttechnische Erschließung

Die Planung berücksichtigt, dass die Straßenbreiten einen ausreichenden unterirdischen Bauraum zur Unterbringung aller Ver- und Entsorgungsleitungen bieten.

Zur wasserwirtschaftlichen Erschließung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des B-Plangebietes hat der Vorhabensträger einen entsprechenden Vertrag mit der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH abgeschlossen. Zur energietechnischen Erschließung sind Verträge mit den Stadtwerken Leipzig GmbH vorbereitet.

Bei der Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlage werden die Grundstücksanschlüsse durch den Vorhabensträger bis mindestens 1 m hinter die Grundstücksgrenze mitverlegt, um spätere Eingriffe in den Straßenober- und -unterbau zu vermeiden.

Wasserversorgung, Löschwasserbereitstellung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes wird von der bestehenden Leitung DN 150 in der Albersdorfer Straße erfolgen. Über die geplante Erschließungsstraße wird ein Ringchluss von der Hubertusstraße zum Birkhahnsteig gebildet. Die Grundstücke östlich des Birkhahnsteiges werden über eine Stichleitung an die neue Masche angeschlossen, ebenso das südlich am Wieselsteig gelegene Flurstück 132g. Das Flurstück 132g wird derzeit über eine Versorgungsleitung DN 100 GG erschlossen; diese wird nach dem Umschluss des vorhandenen Hausanschlusses rückgebaut.

Nach Realisierung der wassertechnischen Erschließung kann aus diesem neuen Leitungsabschnitt ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennverfahren erschlossen.

Das Siedlungsgebiet um die Albersdorfer Straße wurde in den letzten Jahren durch eine neue Schmutzwasserleitung erschlossen. Dabei wurde für den Anschluss des B-Plangebietes ein Anbindepunkt im Birkhahnsteig festgelegt, an dem nun das Sammelnetz für das B-Plangebiet angebunden wird. Auf Grundlage dieser Zwangshöhe am Anschlusspunkt Birkhahnsteig erfolgte die Einordnung der Tiefenlage. Der neue Sammlerabschnitt erhält die Regelnennweite DN 250, die Hausanschlüsse werden bis auf jedes Grundstück hergestellt.

Niederschlagswasserentsorgung / Rigolenversickerungsanlage

Im Bebauungsplan ist eine zentrale Versickerung des Regenwassers in der ausgewiesenen Fläche vorgesehen. Die Versickerung ist entsprechend der vorliegenden Angaben im hydrogeologischen Gutachten möglich. Mit dem in der hydrologischen Einschätzung (nähere Erläuterung siehe Punkte 7.0.2. und 7.1.4.) festgestellten $k_f = 9,11 \cdot 10^{-4}$ m/s ist die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dachflächen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen ein Regenwasserkanal DN 300 (Endquerschnitt), verlegt in der Erschließungsstraße, in die Versickerungsanlage eingeleitet. Die Versickerung erfolgt über ein Rohrrigolensystem mit 3 Rohrsträngen DN 300, eingebettet in Kiesrigolen und bestückt mit Kontrollschächten an den Rohrenden. Bedingt durch die Tiefenlage des Regenwassersammlers liegt die Unterkante der Versickerungsanlage bei ca. 5 m unter OK Gelände, d.h. bei

115,60 m ü. HN. Der Grundwasserflurabstand beträgt für diesen Bereich lt. Baugrundgutachten ca. 8 m unter OK Gelände, d. h. bei ca. 112,00 m ü. HN. Die Mächtigkeit des Sickerraumes ist damit ausreichend.

Die Versickerungsanlage nimmt gering belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Regenwasser der Anliegerstraße auf. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über die eingesetzten Straßenabläufe mit Nass-Schlammfängen vorgereinigt.

Eine weitere Vorreinigung vor der Versickerungsanlage ist nicht erforderlich – siehe dazu auch das Ergebnis des Bewertungsverfahrens nach ATV M 153. Zusätzlich wird jedoch gemäß Forderung des zukünftigen Betreibers (KWWL GmbH) ein Absetzschacht zu Kontroll- und Wartungszwecken vorgesehen.

Auf privaten Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser soll weitestgehend auf den Baugrundstücken verbleiben, genutzt werden oder / und versickern. Entsprechende Festsetzungen dienen dazu, den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist baugrundstücks- und objektbezogen durch entsprechende Baugrund- und Bodengutachten nachzuweisen.

Die Errichtung der technischen Einrichtungen zur Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Sachgebietes Wasserbehörde (Amt für Umweltschutz), für die zentrale Versickerungsanlage liegt diese Erlaubnis bereits vor. Die Verwendung des Niederschlagswasser von privaten Grundstücken, z. B. zu Bewässerungszwecken der Hausgärten ist sinnvoll und wünschenswert, ggf. ist eine andere Nutzung des Niederschlagswassers durch die zukünftigen Haus- und Grundstückseigentümer selbst mit den Kommunalen Wasserwerken zu klären.

Energieversorgung Strom

Eine Elektroenergieversorgung durch Verteilungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes ist gegeben. Bei der Einordnung der Versorgungsleitungen ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ einzuhalten. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden.

Energieversorgung Gas

Die Gasversorgung kann grundsätzlich erfolgen. Leitungssysteme tangieren bereits das Plangebiet und es ist geplant durch deren Verlängerung einen Ringschluss zwischen Birkhahnsteig und Hubertusstraße herzustellen.

Telekommunikation

Die zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen stehen derzeit noch nicht zur Verfügung. Deshalb werden Kabelverlegungsarbeiten erforderlich.

Dienstbarkeiten

Leitungsrechte über private Grundstücke sind über Dienstbarkeiten zu sichern. Im Bebauungsplangebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück 133/37 - zwischen Bebauung / Lärmschutzwand und Bahnanlagen der DB AG - festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Allgemeinheit zur Beibehaltung der in Nord-Süd-Richtung vorhandenen Wegebeziehungen und das Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG, deren Kabelanlagen sich teilweise in diesem Bereich befinden, festgesetzt.

9.4. Grünkonzept

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung orientiert sich an den vorhandenen Landschaftspotenzialen. Ziel ist die Bewahrung und Entwicklung der vorhandenen Potenziale sowie die Vernetzung der Lebensräume. Das Konzept setzt auf mehreren Ebenen an:

Biotope

- Gliederung der Siedlung durch Gehölzpflanzungen
- Anlage einer privaten Grünfläche als Grabeland mit Feldgehölzen
- Begrünung der Lärmschutzwand

Boden und Wasser

- Regenwasserabfluss im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken durch einen geringen Versiegelungsgrad und versickerungsfähige Materialien reduzieren.
- Versickerung von Regenwasser in einer zentralen Versickerungsanlage in dem für Grabeland vorgesehenen Areal innerhalb des Plangebietes.

Klima

- Durch eine offene und gegliederte Bebauung soll die Durchlüftung des Gebietes gewährleistet werden.

Landschaftsbild und Erholung

- Durch offene Bebauung und eine starke Durchgrünung soll ein hoher Wohn- und Freizeitwert geschaffen werden.
- Fußläufige Verbindungen durch das Wohngebiet sollen die vorhandenen Siedlungsbereiche vernetzen.

C. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Inhalt ist die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das Vorhaben entsprechend Planerfordernis und den benannten Zielen und Zwecken der Planung.

Die einzelnen Inhalte der Planung sind im Folgenden dargestellt und begründet (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Text).

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 133/27, 133/7 (Hubertusstraße und Birkhahnsteig), 133/28, 133/29, 133/30, 133/31, 133/32, 133/33, 133/34, 133/8 und 133/37;
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 133/35;
- im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke Nr. 133/37, 133/11, 133/7, 133/12, 133/13, 133/14, 133/14, 133/15, 133/16, 133/17, 133/18, 133/19, 133/20, 133/21, 133/22 und 133/23;
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 133/37.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in vier Baugebiete: Die Baugebiete 1 und 2 sind in Ost-West-Richtung angelegt. Die Baugebiete 3 und 4 verlaufen in Nord-Süd-Richtung.

Erschlossen wird das Gebiet über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Im Plangebiet befindet sich eine private Grünfläche, die als Grabeland genutzt wird.

Weiterhin ist eine Fläche für Erschließungsanlagen vorgesehen, auf der sich Anlagen zur Versickerung von Regenwasser befinden.

12. Baugebiet Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet werden vier Baugebiete errichtet (Baugebiete WA 1- WA 4). Die Festsetzungen für die Baugebiete unterscheiden sich bezüglich Bauweise und Dachneigung. Im Baugebiet WA 1 und WA 2 wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Im WA 3 und WA 4 sind außer Einzelhäusern auch Doppelhäuser möglich. Die festgesetzte Dachneigung im WA 1, WA 3 und WA 4 beträgt 30°-48°, im WA 2 wird diese auf 10°-48° erweitert.

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

Zeichnerische Festsetzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Das Baugebiet wird in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Mit der Festsetzung trägt die Planung der generellen Zielsetzung Rechnung, ein Wohngebiet für eine freistehende Einzel- und Doppelhausbebauung zu Wohnzwecken zu entwickeln. Im Bestand der benachbarten Siedlung entspricht diese Nutzungsart der ausgeübten Nutzung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung dienende Einrichtungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und ähnliche Zwecke. Insgesamt waren für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung folgende Gründe maßgebend: Sicherung einer hohen Wohnqualität, Gestaltung und dauerhafte Erhaltung des angestrebten Ortsbildes.

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

Zeichnerische Festsetzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Begründung:

Grundflächenzahl (GRZ):

In den Baugebieten WA1- WA4 wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Zusammen mit den anzurechnenden Nebenanlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO dürfen somit nicht mehr als 45 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 370 m² ist die Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte bis ca. 111 m² möglich. Eine Erhöhung der GRZ ist unter Beachtung der Dichte der Bebauung in der Umgebung nicht zu vertreten. Eine Reduzierung der GRZ stünde den Zielen nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Schaffung eines preiswerten Baulandangebotes entgegen.

Zahl der Vollgeschosse (VG):

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Gebäudebestand der Albersdorfer Siedlung.

Die Festsetzungen dienen damit der Umsetzung der Ortsbildgestaltung und der Bestimmtheit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen.

12.3. Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Begründung

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich im südlichen, zur freien Landschaft hin orientierten Teil des Plangebietes eine lockere Bebauung entwickelt, um damit das Erreichen des Zieles, die Schaffung eines möglichst harmonischen, weichen Überganges zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum, zu gewährleisten.

In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung

Im Gegensatz zu den Randbereichen sollen in den nicht zum Landschaftsraum hin orientierten Bereichen des Plangebietes außer Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein. Diese größeren zusammenhängenden Baukörper sind vertretbar, da durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nur eine ortsübliche Bebauung ermöglicht wird. Eine Bebauung mit Reihenhäusern soll allerdings nicht zulässig sein, da diese Baukörper dem Ziel der harmonischen Einbindung in den Siedlungsraum widersprechen.

12.4. Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

Baugrenzen

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Festsetzung von Baulinien werden keine städtebaulichen Gründe gesehen. Auch straßenseitig soll es möglich sein, die Baukörper zu gliedern und dabei ganz oder teilweise hinter die Baugrenzen zurücktreten zu lassen. Die Herstellung einer straßenseitig einheitlichen Bauflucht ist somit nicht Ziel des vb B-Planes. Baugrenzen können gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO nur in geringfügigem Umfang durch untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Absatz 6 SächsBO überschritten werden. Diese Bauteile bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind nicht zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster mit einer Tiefe von maximal 21,60 m festgesetzt. Diese ermöglicht die Realisierung des Vorhabens innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Festsetzungen dienen damit der konkreten Festlegung von bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche auf den Baugrundstücken.

12.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Textliche Festsetzungen

I.1.1. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO sind auf den Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mindestens im Abstand von 3,00 m zur angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrsfläche.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) frei zu halten, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche in einem Mindestabstand von 3,00 m zur jeweils angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrsfläche. Die Einhaltung der Vorgartensatzung wird damit gewährleistet und störende Auswirkungen auf das städtebauliches Erscheinungsbild der Siedlung vermieden. Die Garagen und überdachten Stellplätze sind jedoch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, weil ein massiver Baukörper im Bereich des Vorgartens sich störend auf das mit dem B-Plan beabsichtigte homogene Siedlungsbild auswirkt. Zusätzlich lässt die Festsetzung die Möglichkeit offen, im Bedarfsfall notwendige Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstückszufahrten anzuordnen. Hierdurch wird die Flächenversiegelung durch die mögliche Doppelnutzung als Zufahrt und Stellplatz gemindert. Die Planung geht davon aus, dass je Einfamilienhaus zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Der Stellplatzschlüssel beträgt 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (siehe Abschnitt 9.3.). Die Festsetzung dient damit der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

12.6. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(mit dem Symbol Versorgungsanlage in der Planzeichnung kenntlich gemacht)

Begründung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von privaten Dach- und Verkehrsflächen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen wird in die in der Planzeichnung festgesetzte Versorgungsanlage zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (Übernahme und Betreibung durch die KWWL GmbH ist vertraglich gesichert) eingeleitet und versickert. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der ungünstigen geologischen Verhältnisse nicht möglich (siehe auch Abschnitt 9.3. Erschließungskonzept). Die Festsetzung dient damit der Sicherung der Erschließung der Baugebiete.

12.7. Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

Private Grünfläche Zweckbestimmung Grabeland

Textliche Festsetzung

1.1.2. Zweckbestimmung Grabeland

Die Flächen dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Begründung

Die Fläche südlich des vorhandenen Sportplatzes ist von Bebauung freizuhalten. Die Neuanlage der Grabelandflächen soll ein wohnungsnahes zusätzliches Erholungsangebot schaffen. Den Grabelandflächen wird eine besondere Bedeutung beigemessen, da sie in kleinem Maßstab Biotopverbund-Funktionen erfüllen. Zur Gliederung der geplanten Wohnsiedlung Birkhahnsteig und in Verzahnung mit den vorhandenen Gehölzstrukturen besitzen sie eine wichtige ökologische Funktion. Die Flächen dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Die natürliche Geländeform soll dadurch weitestgehend erhalten bleiben. Eine Bebauung mit

Gebäuden nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO¹⁷ wird ausgeschlossen, um den Charakter des Grabelandes gegenüber einer Kleingartenanlage zu sichern. Der Ausschluss umfasst auch Behelfsbauten und Kleingewächshäuser. Diese Festsetzung dient damit der Umsetzung der grünordnerischen Ziele.

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

Textliche Festsetzungen

I.1.3.1. Stellplätze, Zufahrten, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Flächen und auf ihrem Rand versickern kann.

I.1.3.2. Begrünung der privaten Lärmschutzwand

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Lärmschutzwand ist dauerhaft mit Pflanzen der Pflanzempfehlung, Liste C, zu begrünen.

I.1.3.3. Begrünung von Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen

Bei Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen sind wahlweise die Dachflächen oder Fassaden dauerhaft mit Pflanzen der Pflanzempfehlung, Liste C und D, zu begrünen.

Begründung

Die Umwandlung von Ackerflächen in Bauland führt durch Voll- und Teilversiegelung von Flächen zu unvermeidbaren Eingriffen in den Boden. Dieser Eingriff wird durch entsprechend geeignete Festsetzungen minimiert. Durch die Festsetzungen werden bauliche Anlagen besser in das Gesamtkonzept integriert und es wird ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt geleistet. Die Begrünung der privaten Lärmschutzwand, Garagen, Carports und Nebenanlagen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Umfeld des Neubaugebietes Birkhahnsteig bei. Die Festsetzung leistet einen Beitrag zur Minimierung der Wirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für Stellplätze, Zufahrten und Wege wird sichergestellt, dass das im B-Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort verbleibt und auch künftig für die Grundwasseranreicherung zur Verfügung steht.

Textliche Festsetzungen

I.1.3.4. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Eine Teilfläche von 1.928 m² des Flurstücks 211/1 der Gemarkung Lindenthal ist zu entsiegeln und mit einer Wiesenansaat einzusäen.

Begründung:

Die sich im Eigentum der Stadt Leipzig befindliche, teilversiegelte und mit zahlreichen Schutt- und Müllablagerungen versehene Fläche um die Kleingartenanlage in der Gemarkung Lindenthal (Flurstück 211/1, insgesamt 1.928 m²) soll im Zuge einer externer Ausgleichsmaßnahme entsiegelt und mit einer geeigneten Wiesenkräutermischung angesät

¹⁷ Sächsische Bauordnung vom 28.05.2004 in der ab 01.10.2004 geltenden Fassung, SächsGVBl S. 200

werden. Dies dient, neben der Einbindung der betreffenden Fläche in die Umgebung, der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes.

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

Textliche Festsetzung

I.1.4. Auf dem entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufendem Weg (Flurstück Nr. 133/37) werden Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zu Gunsten der Deutschen Bahn AG festgesetzt.

Begründung

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche befinden sich Kabeltrassen der DB Netz AG, die jederzeit zugänglich sein müssen und nicht überbaut werden dürfen. Die Festsetzung dient damit der Sicherung der Zugängigkeit dieser Fläche. Der Weg wird bereits als Fuß- und Radweg durch die Allgemeinheit genutzt und dient der Verbindung der Siedlungsgebiete. Der Weg ist nicht ausgebaut. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beschränkt sich auf das Flurstück 133/37. Weiterhin wird die Fläche als Geh- und Radweg genutzt. Nachteile für die Benutzer dieses Weges sind nicht zu erwarten, da die Bestandssituation fortbesteht.

12.10. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB]

Textliche Festsetzung

I.1.5. Verwendungsbeschränkung bestimmter Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur schadstoffarme Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden eingesetzt werden. Der Einsatz fester Brennstoffe ist nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Begründung:

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt. Auf Grund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt. Als geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer Verwendungsbeschränkung in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben.

Durch die Maßnahme kann – als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteils festgelegten Maßnahmenbündel – eine auf einer planerischen Grundkonzeption beruhende Reduzierung der Immissionskonzentration im Gesamtstädtischen Raum erfolgen.

12.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen technischen Vorkehrungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Textliche Festsetzungen

I.1.6.1. Aktive Lärmschutzmaßnahme

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB nach ZTV-Lsw 88 zu errichten.

Begründung

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose¹⁸ für den Geltungsbereich des B-Planes wurden insbesondere durch Immissionen der Eisenbahnstrecke Leipzig–Zeitz und des Straßen- und Straßenbahnverkehrs auf der Dieskaustraße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005 – 1 Beiblatt 1 für das allgemeine Wohngebiet festgestellt. Zur Minimierung der Immissionspegel in den Außenbereichen und insbesondere in den bahnsseitigen Erdgeschossbereichen der 1. Gebäudezeile parallel zur Bahnlinie ist die Errichtung der Lärmschutzwand erforderlich.

I.1.6.2. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der in Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzung von Flächen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind“ kenntlich gemachten Fläche sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen, die der erhöhten Lärmbelastung Rechnung tragen soweit nicht andere Maßnahmen, z.B. Grundrissgestaltung, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen usw. ergriffen werden müssen.

Für Schlafräume an Gebädefassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB (A) überschritten wird, sind – unabhängig von der Lage der Schallquelle – entsprechend VDI-Richtlinie 2719 fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Begründung

Zur Einhaltung der empfohlenen Innenschallpegel von Wohnräumen und Schlafräumen (VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) im 1. OG sind trotz der o.g. aktiven Schallschutzmaßnahmen auch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Abschnitt 7.3 wurden die entsprechenden einzuhaltenden resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile genannt.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Schlafräume mit einem Außenlärmpegel von > 50 dB(A) und wo eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind mit schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten (VDI 2719). Dies ist jedoch grundsätzlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

12.12. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Textliche Festsetzungen

I.1.7.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern (40 St. pro 100 m² zu begrünende Fläche) und je vollendete 200 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke mit einem standortgerechten Obst- oder Laubbaum (standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25cm, 4 x verpflanzt) zu bepflanzen.

¹⁸ SIP, Gutachten Nr. GU III/S-02-034 vom 27.06.2003, erstellt durch die MFPA Leipzig GmbH

Begründung

Sowohl auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland als auch am Südrand des Plangebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, um das Neubaugebiet durch die Gestaltung des Siedlungsrandes mit freiwachsenden Hecken zu einem frühen Zeitpunkt in die Landschaft einzubinden. Zudem dient die Anpflanzung dem Windschutz und stellt eine kleinklimatische Bereicherung des Standortes dar.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Obst- oder Laubbäumen sind mit den Belangen der künftigen Grundstückseigentümer vereinbar, da sie keinen Aufwand erfordern, der erheblich über das heute übliche Maß einer Bepflanzung bei Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern hinausgeht.

Die Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken schafft ein angenehmes Wohnumfeld, womit den Bedürfnissen sowohl der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

I.1.7.2. Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Es sind 4 standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 20-25cm, 4 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.

Begründung

Die geplante Straßenbaumbepflanzung korrespondiert mit den Gehölzen auf den privaten Baugrundstücken, wodurch das Gebiet eine gestalterische Aufwertung erfährt und der Straßenraum gegliedert wird.

I.1.7.3. Begrünung von Stellplatzflächen

Je vier Parkplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe mit durchgehendem geraden Leittrieb in den angrenzenden Wohngebieten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.

Begründung

Die geplante Baumbepflanzung der Stellplatzflächen korrespondiert mit der Straßenbaumbepflanzung und den Gehölzen der privaten Baugrundstücke, wodurch das Gebiet eine gestalterische Aufwertung erfährt und der Straßenraum gegliedert wird. Die Festsetzung schafft durch die Benennung des angrenzenden Wohngebietes einen den Eingriff direkt räumlich zugeordneten Ausgleich.

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

Zeichnerische Festsetzung

Dachform/ Dachneigung

Textliche Festsetzung

I.2.1. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdach ausgeführt werden.

I.2.2. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Begründung

Die vorgesehene individuelle Bebauung, auf den durchschnittlich 370 m² großen Grundstücken im Plangebiet, birgt die Gefahr, dass Gebäude mit unterschiedlichen Gestaltungsmitteln entstehen und keinen gestalterischen Zusammenhang als Siedlungsteil erkennen lassen. Deshalb wird es für erforderlich gehalten, das wesentliche Gestaltungselement Dach in seiner Ausführung zu definieren.

Der Inhalt der Vorschrift orientiert sich allgemein an der in der Umgebung vorhandenen Bauweise. In allen Wohngebieten ist die Bebauung mit Gebäuden einer Dachneigung von 30-48° möglich. Zusätzlich ist im WA 2 eine Dachneigung von 10-48° festgesetzt, um in diesem Bereich eine Bebauung mit Bungalows zu ermöglichen. Für Wohngebäude sind Satteldächer und Walmdächer zulässig, Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Dem Bauwilligen verbleibt durch den geringen Festsetzungsumfang bezüglich der Dachgestaltung ein großer individueller Gestaltungsspielraum.

Um diesen Gestaltungsspielraum nicht einzuschränken, wird festgesetzt, dass Garage und Nebengebäude auch ein Flachdach erhalten können.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

13. Flächenbilanz des Baugebietes (Baugebiet, Verkehrs-, Grünflächen)

Nutzungsstruktur	Fläche in m ²	Anteil %
Allgemeine Wohngebiete	8972	
darin enthalten : Fläche für Anpflanzungen	(402)	
Summe Baugebiete WA1-WA4.	8972	58%
KWL-Versickerungsanlage	605	
Summe Versorgungsfläche	605	4%
Öffentliche Straßen und Parkplätze	2156	
Fläche mit Geh-/ Fahrrechten	180	
Verkehrsbegleitgrün	26	
Summe Verkehrsflächen	3791	15 %
privates Grabeland	3791	
darin enthalten: Fläche für Anpflanzungen	(2255)	
Summe privater Grünflächen	3791	24%
Summe Gesamtfläche	15730	100%

14. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung (Schätzung)

Unter der Annahme einer Familiengröße von durchschnittlich 2,5 Personen ergibt sich bei geplanten 24 Wohneinheiten eine Erhöhung der Bevölkerungszahl von bis zu 100 Personen. Eine Auswirkung auf die Arbeitsplatzentwicklung des Raumes Südwest ist aufgrund des geringen Anstieges nicht zu erwarten.

15. Verkehrsentwicklung (Schätzung)

Der motorisierte Individualverkehr wird sich bei 24 Wohneinheiten mit durchschnittlich zwei Pkw nur geringfügig erhöhen. Verkehrsströme in den Spitzenstunden zu Arbeitsbeginn bzw.

Arbeitsende werden etwa zu gleichen Teilen die Hubertusstraße und den Birkhahnsteig belasten und sich dann über die Albersdorfer Straße und die Dieskaustraße in das übergeordnete Verkehrsnetz verteilen.

Die Zufahrt zur Innenstadt erfolgt dabei über die Dieskaustraße. Die überregionale Verkehrsanbindung ist auf kurzem Wege in westliche Richtung über Albersdorfer Straße - Rip-pachtalstraße (S 46 neu) - Zwenkauer Straße (B186) zur Bundesautobahn 38 möglich.

16. Kosten

Sowohl die Planungskosten als auch die im Zusammenhang mit der erstmaligen Herstellung aller notwendigen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten und Gebühren werden durch den Vorhabenträger getragen. Dies ist insbesondere auch Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wurde am 14.12.2005 von der Ratsversammlung gebilligt und wurde mit Übergabe der Bürgschaften und Erteilung von Baugenehmigungen im Juni 2006 wirksam. Der Stadt Leipzig entstehen durch die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger keine Kosten.

Alle anfallenden Folgekosten (Straßenunterhaltung, Grünpflege, Straßenbeleuchtung) sind rechtzeitig in die Planungen der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen. Die Deckung dieser Kosten ist aus dem Eckwert der dafür zuständigen Ämter zu gewährleisten.

Leipzig, den 18.09.06



Kunz

Leiter des Stadtplanungsamtes.

ANHANG:

- I. Hinweise
- II. Pflanzempfehlungen
- III. Nachweis von Brutvögeln im näheren Umfeld des B-Plangebietes
- IV. Zusammenfassende Erklärung

Anhang I: HINWEISE

Archäologische Funde

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

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an Empfehlungsliste für heimische, standortgerechte Pflanzungen in der Stadt Leipzig (Hrsg.: Stadt Leipzig, Grünflächenamt).

Pflanzliste A (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Malus sylvestris	Wildapfel
Malus domestica Sorten	Apfel
Prunus cerasus Sorten	Sauerkirsche
Prunus avium Sorten	Süßkirsche
Prunus domestica Sorten	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Pyrus communis Sorten	Birne

Pflanzliste B (Sträucher)

Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose

Pflanzliste C (Kletterpflanzen)

Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Rosa spec.	Kletterrosen
Vitis vinifera	Weinreben in Sorten
Wisteria sinensis	Glycinie, Blauregen

Pflanzliste D (extensive Dachbegrünung)

Carex montana	Bergsegge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Festuca ovina	Schafschwingel
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Sedum spec.	Fetthenne
Sempervivum arachnoideum	Dachwurz
Thymus serpyllum	Thymian

ANHANG III: Nachweis von Brutvögeln im näheren Umfeld des B-Plangebietes

Das Vorkommen der Brutvögel orientiert sich an der aktuellen Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig. Dazu wurden die Daten der Rasterfläche 83,21 (Quadranten III und IV) aus dem Jahre 2004 zu Grunde gelegt (Hrsg.: Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 2004 - unveröffentlicht).

Brutvogel

Bachstelze	Motacilla alba
Grauschnäpper	Muscicapa striata
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros
Amsel	Turdus merula
Gelbspötter	Hippolais icterina
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla
Klappergrasmücke	Sylvia curruca
Blaumeise	Parus caeruleus
Kohlmeise	Parus major
Neuntöter	Lanius collurio
Elster	Pica pica
Star	Sturnus vulgaris
Hausperling	Passer domesticus
Feldperling	Passer montanus
Buchfink	Fringilla coelebs
Girlitz	Serinus serinus
Grünfink	Carduelis chloris
Stieglitz	Carduelis carduelis
Bluthänfling	Carduelis cannabina
Goldammer	Emberiza citrinella

Anhang IV: Zusammenfassende Erklärung

Die vorliegende Planung stellt eine Planungsalternative zur ursprünglichen Planungsabsicht des Vorhabenträgers dar, der noch bis zum Jahr 2002 das gesamte Flurstück Nr.133 als Baugebiet entwickeln wollte. Die Planung war unterteilt in einen östlichen und einen westlichen Bauabschnitt mit 32 EFH im östlichen Bereich und 54 EFH im westlichen Bereich. Dazwischen sollte eine kleine Parkanlage mit Geh- und Radwegeverbindung und Spielplatz entstehen.

Aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen wurde jedoch entschieden, dass nur der östliche, näher an die Ortslage von Knauthain / Knautkleeberg und die Straßenbahn angebundene Bereich entwickelt werden soll. Zudem wurde im Ergebnis einer ersten Bürgerinformation durch den Vorhabenträger die Dichte und die mögliche Zahl der Wohneinheiten deutlich reduziert (24 statt 32 WE).

Aufgrund der wesentlichen Änderung des Bebauungskonzeptes wurden die Bürger im Rahmen eines Bürgerforums am 10.04.2003 erneut über die geänderten Planinhalte informiert. Neben allgemeiner Zustimmung wurde jedoch noch folgendes gefordert:

- Bau von ausschließlich Einzelhäusern im WA 1
- Änderung der Anordnung von Parkplätzen in der verlängerten Hubertusstraße
- Modifizierung der Erschließung

Die Anregungen der interessierten Bürger sowie benachbarten Anlieger wurden durch nochmalige Änderung des Bebauungskonzeptes in vollem Umfang in die Planung eingearbeitet.

Nach im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen wurde schließlich noch die zulässige Dachneigung im WA 1 erweitert.

Die Umweltbelange wurden durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen berücksichtigt:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Versickerung von Niederschlagswasser durch Gartenbewässerung
- Einleitung des nicht auf den Grundstücken versickerungsfähigen überschüssigen Niederschlagswassers in eine zentrale Rigolenversickerungsanlage
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise
- gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Festsetzungen von Pflanzgeboten (Begrünung der privaten Lärmschutzwände, Begrünung von Carports, Garagen und Nebenanlagen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzempfehlungen)
- Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland
- Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen
- Weitgehende Südausrichtung der Gebäude (passive Solarnutzung)
- Verwendungsbeschränkung bestimmter Brennstoffe
- Externe Ausgleichsmaßnahme in Lindenthal
- Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch Vertragscontrolling des Durchführungsvertrags

Da der Standort im FNP der Stadt Leipzig als Baufläche dargestellt ist und der Standort im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau im Jahre 1999 in die gesamtstädtische Standortliste mit Realisierungspriorität aufgenommen wurde, bestand ebenfalls kein Grund für die Favorisierung einer Nullvariante und damit einer grundsätzlichen Ablehnung des Vorhabens.

**Ergänzung der Begründung zum
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 267 „Birkhahnsteig“**

Austauschblatt zu Gliederungspunkt 9.2 Bebauungskonzept

Die Begründung wird unter Punkt 9.2 auf Seite 25 um Ausführungen zur Frage der Gründe für die Einbeziehung der Flächen im östlichen Planbereich entlang der Bahnlinie ergänzt (kursiv).

9.2 Bebauungskonzept

Die Planung sieht unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Albersdorfer Siedlung eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor. Es ist eine Entwicklung mit insgesamt 24 Wohneinheiten auf ca. 230 – 500 m² großen Grundstücken vorgesehen.

Die städtebauliche Grundstruktur leitet sich zu wesentlichen Teilen aus der Weiterführung des bestehenden Erschließungssystems sowie der bis an die Bahnlinie heranreichenden Siedlungsstruktur der angrenzenden Siedlung an der Albersdorfer Straße ab. Die bestehenden Anliegerstraßen Hubertusstraße und Birkhahnsteig werden wie bereits in den 30er Jahren geplant in das Baugebiet hinein verlängert und über eine geplante Erschließungsstraße mit ostseitiger Wendeanlage miteinander verbunden. Dadurch leiten sich Lage, Größe und Zuschnitt der an dieser Straße anliegenden Baugebiete WA 1 – 4 ab.

Abwägungsrelevant für das städtebauliche Grundkonzept war vor allem die Frage, in wieweit auch eine Siedlungsentwicklung in den schallimmissionsbelasteten Flächen an der Bahnlinie (WA 4) stattfinden sollte und konnte, da hier erhebliche Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Immissionen der Bahnstrecke für die außerhalb der Gebäude liegenden Freiflächen zu erwarten sind. Für die Wohnnutzung der Gebäude selbst kann durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden, dass die Orientierungswerte eingehalten sind. Lediglich beim Aufenthalt im Freien, welcher auf wenige Stunden am Tage reduziert ist und in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen stattfindet, war im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, ob auch diese Flächen für eine Wohnnutzung vorgesehen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der stadtentwicklungsplanerischen Absicht, möglichst nur den östlichen und näher an die Ortslage von Knauthain / Knautkleeberg und die Straßenbahn angebotenen Bereich des ursprünglich viel größer vorgesehenen Baugebiets zu entwickeln, wurde das WA 4 trotz der erhöhten Belastung mit in die Betrachtung aufgenommen. Für die Entwicklung sprach zudem, dass eine wirtschaftliche Erschließung der Gesamtmaßnahme erst ab ca. 20 angeschlossenen Baulandparzellen zu gewährleisten war. In westlicher Richtung bestehen mit dem angrenzenden Sportplatz ebenfalls Immissionseinschränkungen, die bei einer Verlagerung des Baugebiets in westliche Richtung zu bewältigen gewesen wären. Aus Kontakten zu Eigentümern der bestehenden Siedlung ist zudem bekannt, dass die Emissionen der Bahnlinie subjektiv nicht als erhebliche Störung wahrgenommen werden, da es sich insgesamt um eine sehr ruhige Wohnlage handelt und die in größeren Abständen auftretenden Bahngeräusche wegen des gleichförmigen An- und Abschwellens subjektiv kaum belastende Wirkungen entfalten bzw. einen Gewöhnungseffekt bewirken.

Bei der Gesamtbetrachtung der stadtentwicklungsplanerischen Absichten, der wirtschaftlichen Restriktionen, der örtlichen Erfahrungswerte und der am Standort möglichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Abschnitt 12.11) wird eine Einbeziehung der bahnnahen Bereiche (WA 4) trotz der bestehenden schalltechnischen Nachteile als in diesem Fall vertretbare und anzustrebende planerische Lösung angesehen:

Es ist eine Entwicklung mit insgesamt 24 Wohneinheiten auf ca. 230 – 500 m² großen Grundstücken vorgesehen. Die Häuser werden entsprechend des im folgendem geschilderten Hochbaukonzeptes durch den Vorhabenträger als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit Garagen / Carports geplant, errichtet und veräußert. Die Baukörperstellung ist zu etwa 2/3 Nord -Süd orientiert (Firstausrichtung in Ost - West Richtung), um einen möglichst hohen Anteil passiver Sonnenenergienutzung zu ermöglichen. Damit soll dem Anliegen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung des „Klimaschutzprogramms der Stadt Leipzig“ unterstützend Rechnung getragen werden.

Das Hochbauvorhaben sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern (WA 1 und WA 2), wahlweise Einzel- oder Doppelhäusern (WA 3 und WA 4) vor. Auf dem Baufeld 2 des WA 2 ist aufgrund der festgesetzten Dachneigung eine Bebauung mit Bungalows möglich. Die Gebäude werden maximal 2-geschossig ausgeführt. Die Dachneigung ist wohngebietsweise festgesetzt und variiert zwischen 30°-48° im WA 1, 3, und 4 und 10°-48° im WA 2. Die Gebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Wahlweise ist die Errichtung eines Kellers sowie die Ausstattung mit Dachaufbauten, Wintergärten oder Vordächern möglich.



Kunz
Amtsleiter

