



Stadt Leipzig

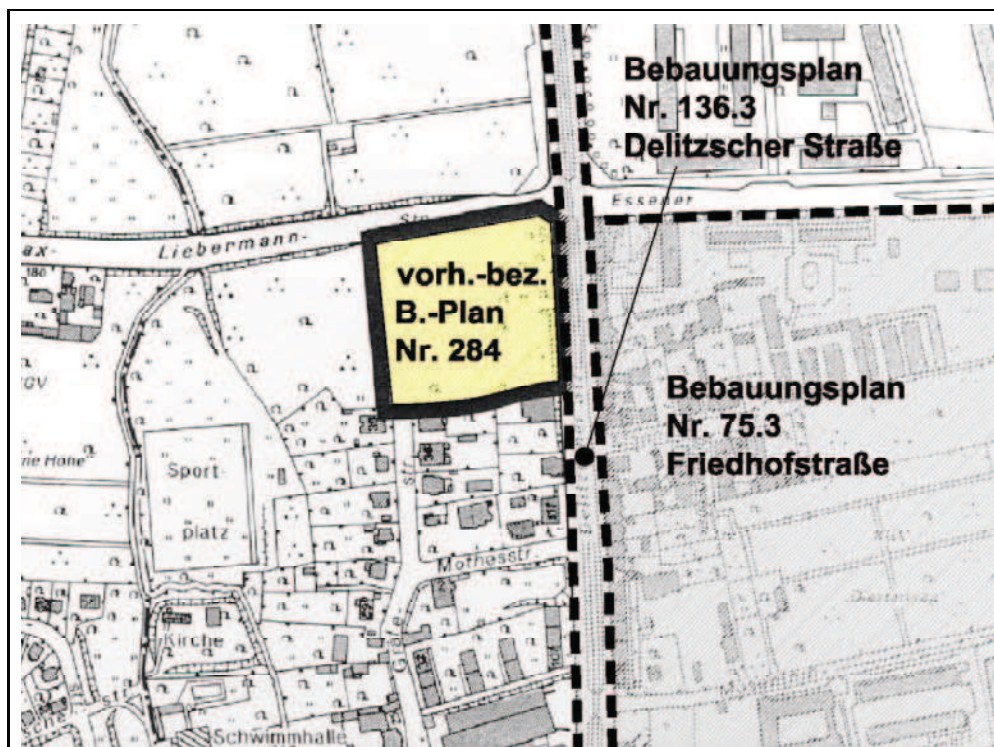
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 284 Max-Liebermann-Straße / Ecke Delitzscher Straße

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Eutritzsch

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

DR. KARLFRIED DAAB ■ STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

IN BÜROGEMEINSCHAFT MIT
■ PROF. U. COERSMEIER
■ IRMELA V. NORDHEIM
■ ADRIAN REUTLER

Leipzig, den 16.3.2007

Karlfried Daab

Datum/Unterschrift

1.	Lage und Größe des Plangebiets.....	6
2.	Planungsanlass und Planerfordernis	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahren.....	8
5.	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche.....	8
5.1	Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation.....	8
5.2	Verkehrliche Situation.....	9
5.2.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	9
5.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
5.2.3	Rad- und Fußgängerverkehr	9
5.3	Grün- und Freiflächen.....	9
5.4	Soziale Infrastruktur	9
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	9
6.	Planerische Grundlagen	10
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	10
6.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	10
6.1.2	Regionalplan	10
6.1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	10
6.1.4	Landschaftsplan	11
6.1.5	Bebauungspläne	11
6.1.6	Denkmalschutz.....	11
6.2	Sonstige Planungen	11
6.2.1	Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“	11
6.2.2	Stadtentwicklungsplan (STEP) „Wohnungsbau und Stadterneuerung“.....	12
6.2.3	Stadtentwicklungsplan (STEP) „Gewerbliche Bauflächen“.....	12
6.2.4	Stadtentwicklungsplan (STEP) „Öffentlicher Raum und Verkehr“	12
7.	Umweltbericht.....	12
7.1	Ziele und Inhalte der Planung.....	13
7.2	Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	13

7.3	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	14
7.3.1	Landschaftsplan	14
7.3.2	Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie	14
7.3.3	Schutzgebiete	14
7.3.4	Fachliche Grundlagen	14
7.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	15
7.4.1	Menschen	15
7.4.1.1	Bestandsbeschreibung	15
7.4.1.2	Bewertung und Empfindlichkeit	15
7.4.1.3	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Menschen bei Nichtdurchführung der Planung	15
7.4.1.4	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Menschen bei Durchführung der Planung	15
7.4.1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen	16
7.4.2	Pflanzen und Tiere	17
7.4.2.1	Bestandsbeschreibung	17
7.4.2.2	Heutige potentiell natürliche Vegetation	17
7.4.2.3	Pflanzen	17
7.4.2.4	Tiere	17
7.4.2.5	Biologische Vielfalt	17
7.4.2.6	Bewertung und Empfindlichkeit	17
7.4.2.7	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere bei Nichtdurchführung der Planung	18
7.4.2.8	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung	18
7.4.2.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
7.4.3	Boden	19
7.4.3.1	Bestandsbeschreibung	19
7.4.3.2	Altlasten	19
7.4.3.3	Bewertung und Empfindlichkeit	19
7.4.3.4	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Boden bei Nichtdurchführung der Planung	20
7.4.3.5	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Boden bei Durchführung der Planung	20
7.4.3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden	20
7.4.4	Wasser	21
7.4.4.1	Bestandsbeschreibung	21
7.4.4.2	Bewertung und Empfindlichkeit	21
7.4.4.3	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Wasser bei Nichtdurchführung der Planung	21
7.4.4.4	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Wasser bei Durchführung der Planung	21
7.4.4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser	22
7.4.5	Klima	22
7.4.5.1	Bestandsbeschreibung	22
7.4.5.2	Bewertung und Empfindlichkeit	23
7.4.5.3	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Klima bei Nichtdurchführung der Planung	23
7.4.5.4	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Klima bei Durchführung der Planung	23

7.4.5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima	23
7.4.6	Luft	24
7.4.6.1	Bestandsbeschreibung	24
7.4.6.2	Bewertung und Empfindlichkeit	25
7.4.6.3	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Luft bei Nichtdurchführung der Planung	25
7.4.6.4	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Luft bei Durchführung der Planung	25
7.4.6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft	25
7.4.7	Landschaft	26
7.4.7.1	Bestandsbeschreibung	26
7.4.7.2	Bewertung und Empfindlichkeit	26
7.4.7.3	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Landschaftsbild bei Nichtdurchführung der Planung	26
7.4.7.4	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Landschaft bei Durchführung der Planung	26
7.4.7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	27
7.4.8	Kultur und sonstige Sachgüter	27
7.4.8.1	Bestandsbeschreibung	27
7.4.8.2	Bewertung und Empfindlichkeit	28
7.4.8.3	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter bei Nichtdurchführung der Planung	28
7.4.8.4	Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter bei Durchführung der Planung	28
7.4.8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
7.4.9	Wechselwirkungen	28
7.4.10	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhaben- bezogenen Bebauungsplans	28
7.4.11	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Leipziger Modell	29
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
7.6	Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten	29
7.7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
7.8	Zusammenfassung	30
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	30
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB	30
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB	30
8.3	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	31
8.4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	31
9.	Städtebauliches Konzept	32

9.1	Gliederung des Gebiets.....	32
9.2	Bebauungskonzept.....	32
9.3	Erschließungskonzept	33
9.4	Grünkonzept.....	34
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	35
11.	Gliederung des Plangebietes	35
12.	Baugebiete	35
12.1	Baugebiet WA 1	36
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	36
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	36
12.1.3	Bauweise.....	36
12.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	36
12.1.5	Stellung baulicher Anlagen	37
12.1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	37
12.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	37
12.1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	38
12.1.9	Örtliche Bauvorschriften	38
12.2	Baugebiet WA 2	39
12.2.1	Art der baulichen Nutzung	39
12.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	39
12.2.3	Bauweise.....	39
12.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien.....	39
12.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	39
12.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	40
12.2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	40
12.2.8	Örtliche Bauvorschriften	40
12.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	41
12.3.1	Art der baulichen Nutzung	41
12.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	41
12.3.3	Bauweise.....	42

12.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien.....	42
12.3.5	Natur und Landschaft	42
12.3.6	Örtliche Bauvorschriften	43
13.	Verkehrsflächen.....	43
14.	Grünflächen	44
15.	Immissionsschutz	44
16.	Flächenbilanz.....	46
17.	Bodenordnung.....	46
18.	Kosten für die Stadt Leipzig	46
19.	Literatur	47
20.	Hinweise	48
20.1	Archäologie	48
20.2	Ausgleichsmaßnahmen	48
20.3	Pflanzempfehlungen.....	48
20.4	Geometrische Eindeutigkeit.....	48
20.5	Tabellen Eingriffsbilanzierung (4 Seiten)	48

A) EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet im Stadtbezirk Nord, Ortsteil Eutritzsch, umfasst eine annähernd quadratische Fläche an der Kreuzung Max-Liebermann-Straße / Ecke Delitzscher Straße und ist ca. 1,8 ha groß.

An das Plangebiet schließt sich im Süden die gründerzeitliche Stadtwillenbebauung an der Gräfestraße an und im Westen der Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Nördliche Rietzschenke“.

Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie Kap. 10 dieser Begründung zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Grundstückseigentümer haben mit Schreiben vom 04.09.2003 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung dieses Areals zu sichern. Diese Entwicklung gründet sich u.a. auf einer informellen Planung der Stadt Leipzig, der städtebaulichen Rahmenplanung für Eutritzsch von 1994.

Der städtebauliche Rahmenplan sah für das Plangebiet eine mehrgeschossige, kammartige Bebauung (gewerbliche Nutzung) an der Max-Liebermann-Straße mit einer Eckbetonung an der Kreuzung zur Delitzscher Straße, einen räumlichen Abschluss der Gräfestraße mit Stadtwillen sowie eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Delitzscher Straße vor. Die Vorarbeiten des „Rahmenplans Eutritzsch“ wurden als Grundlage genommen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Leipzig-Eutritzsch“ (16.12.1992). Dieser Bebauungsplan Nr. 75 wurde aufgeteilt in vier Bereiche. Der Bebauungsplan Nr. 75.4 „Alter Ortskern Eutritzsch“ war einer von diesen.

Aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 75.4 wurde 1994 der nordöstliche Teilbereich, das Areal der ehemaligen Gärtnerei südlich der Max-Liebermann-Straße, ausgegliedert und der Einleitung des Verfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 33 „Max-Liebermann-Park“ zugestimmt. Dieser Plan sah die Errichtung von Büroflächen entlang der Max-Liebermann-Straße mit einer städtebaulichen Dominante von sieben Geschossen und im Innenbereich verdichteten Geschosswohnungsbau vor. Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung im Frühjahr 1995 wurde das Vorhaben vom damaligen Investor jedoch nicht weiterverfolgt. Nachdem die Grundstücke an den vorhergehenden Grundstücksbesitzer (die Firma Kamps Automobil Dienstleistungs-Holding GmbH & Co. KG, Bergkamen) zurückgefallen waren, wurde von diesem der Antrag auf Fortführung und Wechsel des Vorhabenträgers für den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 33 „Max-Liebermann-Park“ gestellt. Die Einleitung des Planverfahrens wurde auf der Sitzung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau des Stadtrates Leipzig vom 20.10.1999 billigend zur Kenntnis genommen. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt. Da in der Zwischenzeit von geänderten funktionalen, städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen auszugehen ist, kann nach Aussage der Stadt Leipzig weder formell noch materiell auf diesen Planungsstand zurückgegriffen werden, sodass ein neues Verfahren begonnen werden musste.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 284 „Max-Liebermann-Straße / Ecke Delitzscher Straße“ das Gelände der ehemaligen Gärtnerei südlich der Max-Liebermann-Straße im Zusammenhang mit den umliegenden Bereichen auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts städtebaulich neu zu ordnen.

Ziel der Stadt ist dabei, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vom Vorhabenträger mit der Stadtverwaltung abgestimmten Vorhabens zu schaffen. Die Stadt verfolgt dabei insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele:

- Stärkung des Wohnstandortes Eutritzsch durch Ergänzung eines stadtnah gelegenen Eigenheimstandortes

- im westlichen Teil durch eine Struktur aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern, die um eine kleine Platzfläche gruppiert einen Abschluss für die Gräfestraße bilden
- im östlichen Teil durch stadtvillenartigen, dreigeschossigen Geschosswohnungsbau entlang der Delitzscher Straße, der die offene Bauweise der Delitzscher Straße weiterführt.
- Längerfristige städtebauliche und funktionale Arrondierung des exponierten Standortes im nördlichen Bereich durch einen riegelförmigen zwei- bis viergeschossigen Baukörper entlang der Max-Liebermann-Straße mit Kopfbau zur Delitzscher Straße
- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und der bestehenden Biotopstrukturen entlang der Delitzscher Straße
- Verflechtung des Quartiers mit dem Landschaftsschutzgebiet durch die Entwicklung einer zusammenhängenden Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer von der Delitzscher Straße in westliche Richtung und von der Max-Liebermann-Straße nach Süden zur Gräfestraße
- Erschließung des Wohnquartiers als reiner Anliegerverkehr in Fortführung der Gräfestraße ohne Anbindung an die Max-Liebermann-Straße, um Schleichverkehre zu unterbinden

B) GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Verfahren

In der Sitzung vom 30.9.2003 hat der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau des Stadtrats der Stadt Leipzig der Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Liebermann-Straße / Ecke Delitzscher Straße“ zugestimmt.

Am 23.10.2003 fand im Autohaus Kamps in Eutritzsch eine öffentliche Bürgerinformation gem. § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) statt, in der die interessierten Bürger durch Vertreter des Vorhabenträgers und Vertreter der Stadtverwaltung (Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt) über die Planung unterrichtet wurden und Gelegenheit zur Erörterung hatten.

Am 6.11.2003 wurden die Ämter der Stadt Leipzig sowie einige Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Mit Schreiben vom 11.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

5.1 Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des mittleren Teils des Stadtteils Eutritzsch, südlich der Max-Liebermann-Straße, ca. 4,5 km nördlich der Stadtmitte und ca. 3 km südlich des neuen Messegeländes.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an ein senkenförmiges verwildertes Pflanzfeld der ehemaligen Gärtnerei an, das Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Nördliche Rietzsche“ ist.

Im Norden wird das Gebiet durch die Max-Liebermann-Straße (Mittlerer Ring) begrenzt. Nördlich der Max-Liebermann-Straße befindet sich westlich der Delitzscher Straße eine Kleingartenanlage, östlich davon das Kasernengelände, welches der Bereitschaftspolizei dient.

Im Osten wird das Plangebiet von der Delitzscher Straße begrenzt, deren gegenüberliegende Straßenseite als fünfgeschossige Blockrandbebauung aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts mit Wohnnutzung ausgebildet ist. In Richtung Zentrum werden die Erdgeschosse zunehmend von nichtstörendem Gewerbe genutzt.

Im Süden befindet sich ein Villenviertel aus dem beginnenden 20. Jahrhundert, das durchsetzt ist mit kleineren Gewerbeeinheiten, einem Autohaus und einem Hotel. Dieses Wohnquartier zieht sich nach Süden hin entlang der Gräfestraße und westlich der Delitzscher Straße bis zum Eutritzscher Stadtteilzentrum. Die an das Planungsgebiet angrenzenden Villen haben Traufhöhen von über 10 m und Dachaufbauten. Die vorherrschende Nutzung in diesem Gebiet ist Wohnen, daneben gibt es aber auch Büros, soziale Einrichtungen und kleinere Gewerbebetriebe.

Das Areal des Plangebietes wurde ursprünglich durch den Plan Nr. 2 des Gesamtplanes der Stadt Leipzig (hier „Leipzig-Eutritzsch Südwest“) aus dem Jahr 1902 überplant. Genutzt wurde es durch die Gärtnerei „Otto Mann“ zur Samen- und Staudenzucht. Bis 1989 war das Gebiet lange Zeit in städtischem Besitz und unter städtischer Verwaltung. Mit der Veränderung der politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse wurde das Areal seit 1989 aufgrund seiner exponierten Lage am Kreuzungspunkt Max-Liebermann-Straße / Delitzscher Straße mehrfach städtebaulich überplant.

Bis etwa 1995 bestanden auf dem Grundstück noch die Gärtnereigebäude, die immer mehr verfielen. Die Ruinen wurden abgerissen und das Grundstück liegt gegenwärtig größtenteils brach. Nur im nordöstlichen Teil des Grundstücks gibt es noch einige vollversiegelte Flächen. Der übrige Teil ist geprägt durch Rude-

ralflur und einige Gehölze mit Großbäumen. Im östlichen Teil des Geländes befindet sich erhaltenswerte Baumsubstanz.

5.2 Verkehrliche Situation

5.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Gebiet wird im Norden von der stark befahrenen Max-Liebermann-Straße erschlossen. Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße wird im Zuge der Schließung des Mittleren Rings (Bundesstraße 6) um Leipzig anwachsen (vgl. Schallschutzgutachten, siehe auch Kap. 6.2.4). Die Ein- und Ausfahrten an dieser Straße können nur nach dem Grundsatz „rechts rein, rechts raus“ ausgebildet werden.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Delitzscher Straße hat eine Verkehrsbelastung von rund 13.000 Kfz/24h. Durch die Mittellage der Straßenbahn können auch hier die Ein- und Ausfahrten nur nach dem Grundsatz „rechts rein, rechts raus“ ausgebildet werden.

Die Gräfestraße ist eine Anliegerstraße und endet gegenwärtig noch als Sackgasse (ohne Wendehammer) am südlichen Rand des Plangebietes.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an der Delitzscher Straße mit derzeit zwei Straßenbahnlinien und derzeit drei Busverbindungen gut erschlossen. Mit den Straßenbahnlinien ist das Stadtzentrum in etwa 15 Minuten gut zu erreichen (Entfernung ca. 4,5 km), die Neue Messe liegt in 8 min Entfernung (ca. 3 km) Richtung Norden. An der Kreuzung Delitzscher Straße / Max-Liebermann-Straße / Essener Straße liegen die Haltestellen der Buslinien, die eine Verbindung nach Westen in Richtung Wahren, nach Osten Richtung Thekla und nach Süden Richtung Gohlis bieten.

5.2.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Die Delitzscher Straße weist einen Fuß- und Radweg mit ausreichender Breite auf. Der Radweg auf der Max-Liebermann-Straße soll im Zuge des Straßenausbaus des Mittleren Ring neu gestaltet werden. Im Plangebiet werden fußläufige Verbindungen sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung von der Delitzscher Straße bis zum zentralen Platz und von dort in das Landschaftsschutzgebiet entstehen.

5.3 Grün- und Freiflächen

Das Grundstück ist größtenteils eine Brachfläche mit einem hohen Anteil an Vegetation. Im östlichen Teil des Geländes existieren noch einige vollversiegelte Flächen umgeben von einer erhaltenswerten Baumschubstanz. Das übrige Grundstück ist geprägt durch Ruderalflur und einige Gehölze mit Großbäumen.

Im westlichen Teil schließen sich die Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Nördliche Rietzsche“ an, das mit unterschiedlichen Freizeitfunktionen genutzt wird. (Kleingartenanlagen, Sportflächen, öffentlicher Park...)

Zur Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten und der ökologischen Grundlagen im Plangebiet (Böden, Fauna, Vegetation) und seiner näheren Umgebung wird auf den Grünordnungsplan sowie den Umweltbericht in Kap. 7 dieser Begründung hingewiesen.

5.4 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet gehört zum Grundschulbezirk der Adam-Friedrich-Oeser-Schule in der Geibelstraße in Eutritzsch. Die nächstgelegene Mittelschule ist die 35. Schule in der Virchowstraße in Gohlis-Mitte. Als Gymnasium liegt die Friedrich-Schiller-Schule in der Elsbethstraße in Gohlis-Süd in erreichbarer Nähe.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nach Angaben der Ver- und Entsorgungsträger über die Delitzscher Straße und die Max-Liebermann-Straße vollständig an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Fernwärme) angeschlossen.

Im oberen Teil an der Max-Liebermann-Straße befindet sich das Plangebiet versorgungstechnisch im Fernwärmeverorgungsgebiet der Stadtwerke Leipzig GmbH. Dort ist bereits ein Fernwärmeanschluss (DN 65) aus Richtung der Delitzscher Straße verlegt. Der südliche Bereich des Plangebietes ist versorgungstechnisch als Gasverorgungsgebiet gekennzeichnet. Die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

An der Delitzscher Straße und Max-Liebermann-Straße sind Trinkwasserleitungen DN 150 vorhanden, die zur Versorgung des Gebiets genutzt werden können. Bei der Trinkwasserleitung in der Gräfe Straße handelt es sich um eine Stichleitung DN 100, die in ihrer Leistungsaufnahme begrenzt ist.

In den angrenzenden Straßen liegen Mischwasserleitungen. Die Regenwasserableitung über das vorhandene Netz ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt Leipzig ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 als größte Stadt des sog. „Sachsendreiecks“ (Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau) als Zentraler Ort ausgewiesen. (Ziel 2.3.5). In den Zentralen Orten ist die Siedlungstätigkeit im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung und darüber hinaus zulässig (Z. 5.1.2).

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der ... Abrundung ... des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden (Z. 5.1.4). Das Plangebiet liegt am Rand der alten Ortslage Eutritzsch (s. Kap. 5.1).

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugefügt werden (Z. 5.1.5). Es handelt sich im Plangebiet um das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei (s. Kap. 5.1)

...Neue Bauflächen sollen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den SPN/ÖPNV sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden (Z. 5.1.6). Für das Plangebiet befinden sich nähere Ausführungen u.A. in Kap. 5.2 und 9.3)

Das Vorhaben entspricht damit den o.g. Zielen.

Bezogen auf das Plangebiet werden im LEP keine räumlich konkreten Vorgaben formuliert.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen sind die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als bebaute Fläche dargestellt, die Rietzschke mit den angrenzenden Grünflächen ist mit dem regionalplanerischen Ziel „regionaler Grünzug“ und dem regionalplanerischen Grundsatz „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ dargestellt. Für die im Westen und Norden angrenzenden Ausläufer des regionalen Grünzugs, ausgewiesen als Landschaftsschutzgebiet „Nördliche Rietzschke“, wird der Erhalt naturnaher und die Revitalisierung beeinträchtigter Bach- und Flussabschnitte und die Reaktivierung ihrer natürlichen Dynamik ausgewiesen. Vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Belange der Regionalplanung jedoch nicht berührt.

Für das Plangebiet selbst definiert der Regionalplan keine spezifischen Ziele oder Grundsätze. In der Karte Entwicklungskonzept Landschaft Verdichteter Raum Leipzig sind für das Plangebiet keine Maßnahmen ausgewiesen.

6.1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil eine Fläche als eingeschränk-

tes Gewerbegebiet fest. Für diese Fläche, die kleiner als 1 ha ist, wird keine FNP Änderung erforderlich sein, da sie aufgrund ihrer kleinteiligen Dimensionierung als aus dem FNP entwickelt gilt.

Die Max-Liebermann-Straße ist dargestellt als Verkehrsfläche des übergeordneten Straßenhauptnetzes (Mittlerer Ring), die Delitzscher Straße gehört zum Straßenhauptnetz.

Westlich des Planungsgebietes und nördlich der Max-Liebermann-Straße grenzt das schon bestehende Landschaftsschutzgebiet „Nördliche Rietzschke“ an, das laut Flächennutzungsplan auch in Zukunft mit verschiedenen Freizeitfunktionen ausgefüllt wird (Kleingartenanlagen, Sportflächen, öffentliche Parks...).

Nordöstlich des Planungsgebietes schließen sich Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen an (Bereitschaftspolizei-Kaserne, Großflächiger Einzelhandel...)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig befindet sich derzeit in Überarbeitung.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Stand Überarbeitung Entwurf 2006) folgende Ziele dar:

Das Plangebiet ist in der Biotopstrukturtypenkartierung als Fläche für Erwerbsgartenbau (22) definiert. Der reale Strukturtypencharakter der Fläche ist jedoch eher der Kategorie 28 – Ruderale Kraut- und Strauchfluren zu zuordnen. Der westlich angrenzende Bachauenbereich der nördlichen Rietzschke soll gemäß den Entwicklungszielen für Schwerpunkträume der Biodiversität durch Flächenschutz als Ausbreitungsraum autotypischer Arten dienen. Die Schwerpunkträume sind in die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Leipzig zu übernehmen. Entwicklungsziel für die Fläche westlich des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine naturnahe Grünfläche. Diese soll naturnah angelegt und extensiv gepflegt sein. Unter Integration des spontanen Gehölzaufwuchses und dem Verzicht von Ansaat und staudenhaftem Pflanzmaterial sollen langlebige Gehölze die Fläche prägen.

6.1.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Nach Osten grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 136.3 „Delitzscher Straße“ (Satzungsbeschluss 668/69 v. 20.6.96, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 14 v. 6.7.1996) sowie Nr. 75.3 „Friedhofstraße“ (Satzungsbeschluss III 293/00 v. 17.5.2000, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 v. 3.3.01) an. Nach Norden grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 144 „Mittlerer Ring Nord / IX Nord“ an.

6.1.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet selber sind keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Angrenzend an den südlichen Teil des Plangebiets sind fünf Häuser (Gräfestraße 35,36,37,38,39) nach Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) als Baudenkmäler ausgewiesen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“

Nach den Aussagen des Stadtentwicklungsplans „Zentren“ (Stadtratsbeschluss RBIII 128/99 im November 1999) weist der Versorgungsraum Nord in Leipzig zurzeit ein Netz von Versorgungszentren auf, die aber durch nicht-integrierte dezentrale Einrichtungen z.T. geschwächt werden.

In Eutritzsch befindet sich mit dem Eutritzsch-Zentrum zwischen Delitzscher Straße und Wittenberger Straße ein Versorgungsbereich mit Einzelhandelsbetrieben, Praxen, Finanzdienstleistern und dem Vivaldi-Hotel. Ergänzungsbedarf besteht bezüglich gastronomischer Betriebe und Freizeiteinrichtungen. Die funktionale Verbindung zum Eutritzscher Markt (Wochenmarkt) ist derzeit nur in Ansätzen erkennbar und soll verbessert werden. Die Verkaufsfläche liegt mit 1-2 m² / Einwohner im mittleren Bereich der Skala von 0,05 bis > 10 m² / EW (Karte 3 des STEP auf S. 16).

Das Plangebiet liegt etwa 1 km weit entfernt von diesem Zentrum, im unmittelbaren Nahbereich sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Große Einzelhandelsobjekte im weiteren Umfeld sind das Leipzig-Mockau-Center und der Thekla-Park. Ein Bedarf zur Entwicklung weiterer Standorte zu integrierten Stadtteil- und Nahversorgungszentren besteht derzeit gem. STEP „Zentren“ nicht.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung vom Okt. 2000 wird im Teilplan „Wohnungsbau“ das Plangebiet als „Standort mit Entwicklungspriorität“ eingestuft. Demnach gilt die Entwicklung dieses infrastrukturell gut ausgestatteten Standortes im Marktsegment Eigenheim zu den Prioritäten der Stadtentwicklung. Im Problemanalyseplan des Stadtteilpasses Eutritzsch ist eine hohe Beeinträchtigung des Gebietes durch Emissionen von der Max-Liebermann-Straße und der Delitzscher Straße dargestellt. Schließlich wird im Potenzialplan das Plangebiet als „Freifläche Bestand“ mit der Option „Grün“ dargestellt.

Darüber hinaus ist das Areal im Zielplan des fortgeschriebenen Teilplanes Stadterneuerung (2003) als „Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität“ ausgewiesen. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich keine städtischen Aktivitäten bzw. kein Einsatz von Fördermitteln vorzusehen ist.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Gewerbliche Bauflächen“

Der Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ von 1999 wurde überarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 13.7.2005 beschlossen (Stadtratsbeschluss RB 330/05). Der überarbeitete Stadtentwicklungsplan weist das Plangebiet insgesamt als „überbautes Gebiet“ aus. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind entlang der Bundesstraße B 2 gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es handelt sich dabei um die Flächen des Bebauungsplangebiets Nr. 75.1 „Zschortauer Straße“.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Öffentlicher Raum und Verkehr“

Der Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ von März 2004 qualifiziert die Max-Liebermann-Straße und Delitzscher Straße derzeit als wichtige Hauptverkehrsstraßen. Durch den Ausbau des Mittleren Rings wird sich die derzeitige Situation im Plangebiet bis etwa 2015 deutlich ändern.

Die Max-Liebermann-Straße wird Teil des Mittleren Rings. Entsprechend erhöht sich die Verkehrsbelastung gegenüber dem derzeitigen (2001) Niveau deutlich um etwa 2000 – 5000 Kfz/24h (Karte „Veränderungen im Straßenhauptnetz, 2001-2015“ nach S. 16 des STEP). Nach neueren Zahlen des Amts für Verkehrsplanung (Stand 12/2005) könnte die Erhöhung der Verkehrsbelastung mit 8-10-000 Kfz/24h auch noch höher ausfallen. Der Realisierungszeitraum des Mittleren Rings wird, ohne Festlegung einer Jahreszahl, als mittelfristig angesehen.

Durch das Gesamtverkehrskonzept Leipzig wird dagegen in der Delitzscher Straße das Verkehrsaufkommen bis zum Jahr 2015 um ca. 2000-5000 Kfz/24 h deutlich sinken (Karte „Veränderungen im Straßenhauptnetz, 2001-2015“ nach S. 16 des STEP). Nach neueren Zahlen des Amts für Verkehrsplanung (Stand 12/2005) tritt keine Verringerung der Verkehrsbelastung ein.

7. Umweltbericht

Rechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Umweltberichtes ist der § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung, in dem bestimmt wird, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB durchzuführen ist und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht muss den Anforderungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB entsprechen.

Gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG wird als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) ein Grünordnungsplan aufgestellt. Für das Plangebiet wurde durch die Knöll Ökoplan GmbH seit 1999 der „Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 284 'Max-Liebermann-Straße/ Ecke Delitzscher Straße' erstellt. Dieser ist fachliche Grundlage für die Inhalte dieses Umweltberichtes. Soweit dem Grünordnungsplan weitere fachliche Grundlagen zugrunde liegen, sind diese an entsprechender Stelle in diesem Umweltbericht genannt.

Die Bezeichnung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte gemäß den im „Leipziger Bewertungsmodell“ verwendeten Begriffen.

7.1 Ziele und Inhalte der Planung

Im Bereich der Brache einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei an der Max-Liebermann-Straße / Delitzscher Straße in der Stadt Leipzig soll im Nordbereich, entlang der Max-Liebermann-Straße, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und im Südbereich eine Wohnbebauung (WA 1 und 2) entstehen. Der Planungsbe-
reich liegt in den Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 284 "Max-Liebermann-Straße/
Ecke Delitzscher Straße" und hat eine Fläche von ca. 1,8 ha.

7.2 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Die ausführliche Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen befinden sich in Kap. 9 ff. dieser Begründung.

Umweltrelevante Vorhaben, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine planungsrechtliche Zu-
lässigkeit herstellt, werden im Folgenden zusammengefasst.

- Festsetzung zweier Allgemeiner Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, die Geschos-
sigkeit ist im WA 1 auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Im WA 2 entlang der Delitzscher Straße wird
die Geschossigkeit mit 2 bis 3 Vollgeschossen festgesetzt.
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit der Grundflächenzahl 0,6. Die Geschos-
sigkeit wird hier auf 2 bis 4, im östlichen Teil des Gewerbegebiets auf 4 bis 7 festgesetzt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 17.700 m² (s. Kap. 16). Davon nehmen derzeit ein:

Tabelle 1: Bestand

	Bestand
Asphalt, Beton, bebaute Fläche, Straßen	590 m ²
Ruderalflur	10.337 m ²
Ruderalflur mit beginnender Gehölzsukzession	3.635 m ²
Gebüsch / Hecke	57 m ²
Baumhecke/ Feldgehölz	3.000 m ²
Summe, aufgerundet	17.700 m²

Tabelle 2: Planung vorhabenbez. B-Plan

	Planung
Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt	17.700 m ² .
Davon nehmen ein:	
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	1.185 m ² ,
öffentliche Verkehrsfläche (Max- Liebermann- Straße / E- cke Delitzscher Straße)	300 m ² ,
eine private Grünfläche	128 m ² ,

Die verbleibenden Baugrundstücke	16.087 m ²
gliedern sich in überbaubare Grundstücksflächen nach GRZ,	8848 m ²
und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie	3.664 m ² .
drei Flächen mit Bindungen nach § 9 (15) 25b BauGB	3.575 m ² .

Ermittlung der überbaubaren Flächen gemäß GRZ mit Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO

WA 1 – GRZ 0,4	0,4	x	5.732 m ²	x	1,5	3.439 m ²
WA 2 – GRZ 0,4	0,4	x	3.950 m ²			1.580 m ²
GEE – GRZ 0,6	0,6	x	6.382			3.829 m ²
						8.848 m²

7.3 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.3.1 Landschaftsplan

Siehe vorne Kap. 6.1.4

7.3.2 Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie

Das mit zwei Kilometern Entfernung nächstgelegene FFH- Gebiet ist eine Teilfläche der „Partheaue“. In der Kurzcharakteristik wird das Gebiet als „struktureicher colliner Bachabschnitt, dessen Biotopkomplex aus Feucht- und Frischwiesen, Erlen-Eschen-Wald, Hartholzaue und Bruchwald teilweise parkartig bewirtschaftet wird, beschrieben.

Die Schutzwürdigkeit des Gebietes wird maßgeblich durch großflächige, gut ausgeprägte Brenndolden-Auenwiesen und ausgedehnte Mähwiesen als Lebensraum u.a. für Schwarzblauen Bläuling in Verbindung mit relativ großflächigem Hartholz-Auwald und gut ausgeprägtem Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald geprägt.

Das mit 3 km Entfernung nächste FFH-Gebiet ist das „Leipziger Auensystem“. Die charakteristische Naturausrüstung dieses 2825 ha großen Gebietes wird als naturnahe Flußauenlandschaft von Elster, Pleiße und Luppe mit großflächigen Altbeständen der Hartholzaue, wertvollen Stromtal-Auenwiesen, Frisch-, Feucht- und Nasswiesen, Altwässern und ehemaligen Lehmstichlachen beschrieben.

Die Schutzwürdigkeit des Gebietes wird maßgeblich durch das Größte und bedeutendste Vorkommen von Eschen-Ulmen-Auwald in Sachsen mit sehr wertvollen Altholzbeständen und dem größten Vorkommen von Stromtal-Auenwiesen mit sehr bedeutende Herpeto- und Wirbellosenfauna geprägt.

Das Vorhaben beeinträchtigt räumlich keine Gebietskategorien des Europäischen Ökologischen Netzes "Natura 2000". Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung im Sinne der §§ 34 und 35 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht erforderlich.

7.3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Nördliche Rietzsche". Es befinden sich keine nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotope im Plangebiet.

7.3.4 Fachliche Grundlagen

Gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG wird als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) ein Grünordnungsplan aufgestellt. Für das Gebiet dieses vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes wurde durch die Knoll Ökoplan GmbH seit 1999 der „Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 284 'Max-Liebermann-Straße/ Ecke Delitzscher Straße' erstellt.

Weitere fachliche Grundlagen für die Umweltprüfung siehe Literaturverzeichnis.

7.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.4.1 Menschen

7.4.1.1 Bestandsbeschreibung

Zum Einwirkbereich des Vorhabens auf den Menschen gehören das Plangebiet sowie die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungen. Im Plangebiet gibt es derzeit keine gestalteten Grün- und Freiflächen, die sich zur Erholung für den Menschen eignen würden. Die zunehmende Vermüllung der Gehölzbereiche weist auf eine zumindest gelegentliche „Benutzung“ des Grundstücks durch Menschen hin. Die teils mannshohen Ruderalbestände lassen auf den vorhandenen Trampelpfaden im Gebiet kein weitschweifendes Landschaftserleben zu. Störende Einflüsse sind die Rudimente der ehemaligen Bebauungen sowie Vermüllungen und Hundekot.

7.4.1.2 Bewertung und Empfindlichkeit

Unter dem Erholungspotenzial wird das Vermögen der Landschaft bzw. von Landschaftsteilen verstanden, physisch und psychisch positive Wirkungen der körperlich-geistigen Regenerierung und Entspannung, der Erholung und Gesundheit, dem Genuss ästhetischer landschaftlicher Reize und damit der Erholung von Leistungskraft, Lebensfreude und -erwartung beim Menschen zu dienen.

Die Erholungsfunktion wird derzeit in ihrer Wertigkeit als gering eingeschätzt.

Die Erholungsfunktion ist empfindlich gegen Nutzungsintensivierungen durch Verkehr und Immissionen (Lärm und Schadstoffe).

Lärm

Da derzeit keine schutzwürdigen Nutzungen entsprechend der DIN 18005 im Untersuchungsgebiet vorhanden sind ist gegenwärtig die Empfindlichkeit als gering einzuschätzen.

7.4.1.3 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Menschen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden für das Schutzgut Menschen keine erheblichen Änderungen eintreten, da eingeschätzt wird, dass durch Unterlassen von Maßnahmen sich die derzeitige Eignung des Gebietes für die menschliche Erholung weder verbessern noch verschlechtern würde. Bei Nichtdurchführung würden im Gebiet keine schutzwürdigen Nutzungen entsprechend der DIN 18005 vorhanden sein.

7.4.1.4 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Menschen bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt (Materialforschungs- und Prüfungsanstalt für das Bauwesen, Leipzig e.V. 2003, siehe Literaturverzeichnis), bei der die Immissionssituation auf dem Planungsgrundstück berechnet wurde. Darin wurde für das Projekt die Einhaltung der Richtwerte gem. DIN 18005, Teil 1 überprüft.

Als Schallquellen wurden die Emissionen des Straßenverkehrs und der Straßenbahnverkehrs an der Delitzscher Straße im Osten und die Prognosewerte für die Max-Liebermann-Straße im Norden betrachtet. Die Delitzscher Straße weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 13.000 Kfz/ 24h auf. Die Straßenbahnlinie 16 fährt künftig 182 Fahrten tags und 26 nachts (Angaben der LVB, Stand 12/2005. Das Schallschutzgutachten geht von einer insgesamt höheren Belastung im Jahr 2003 mit 384 Fahrten tags und 18 Fahrten nachts aus). Die Max-Liebermann-Straße wird als Teilstück des Mittleren Rings (Bundesstraße 6) ausgebaut. Der Planungsstand ist soweit fortgeschritten, dass die Prognosedaten der zukünftigen Verkehrsbelastung berücksichtigt werden müssen. Nach Angabe des Amts für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig wird eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von 28.500 Kfz/ 24h sowie LKW-Anteile von 15% tags und 5% nachts prognostiziert.

Nach den örtlichen Gegebenheiten wurden 8 Immissionsorte ausgewählt. Die Immissionshöhen betragen 3 m, 5,8 m und 8,6m entsprechend der Geschossigkeit.

Nach den Berechnungen des Schallschutzgutachtens werden die anzusetzenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 in Höhe von 55/45 dB (A) tags/nachts im gesamten Planungsgebiet ohne Schallschutzmaßnahmen tags und nachts überschritten.

7.4.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen

Zum Schutz der Wohngebiete wurden mehrere Varianten geprüft. Die schalltechnisch beste und billigste Variante, den Schallschutz unmittelbar an der Max-Liebermann-Straße sowie der Delitzscher Straße im Bereich der bestehenden Bäume vorzunehmen, wurde aus städtebaulichen und grünplanerischen Gründen verworfen. Geprüft wurde auch die Errichtung sehr hoher, 6m hoher Schallschutzwände mit großen Abständen von den umgebenden Straßen. Damit wären die neuen Baugebiete aber von der umgebenden Wohnbebauung der Delitzscher Straße optisch völlig abgetrennt. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange soll das Baugebiet WA 1 einen Schallschutzschirm erhalten mit einer Gesamthöhe von 4 m, der in eine Grünzone zwischen Gewerbe- und Wohngebiet eingebettet ist und gleichzeitig vor den Emissionen des Gewerbegebiets (Verkehr durch parkende KFZ) schützt. Der Schallschutzschirm kombiniert einen Erdwall mit einer Höhe von 1 m mit einer Schallschutzwand in Höhe von 3 m. Die Schallschutzwand wird beidseitig schallabsorbierend mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) ausgeführt, um störende Schallreflexionen zu unterbinden. Die Wand wird beidseitig begrünt. In Höhe des Biotops wird die Schallschutzwand um das Biotop herum nach Süden weitergeführt, um den Verkehrslärm aus der Delitzscher Straße abzuhalten.

Mit der städtebaulich vertretbaren Höhe des Schallschutzschirms von 4 m bleiben die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Obergeschossen aller Gebäude überschritten. Nur in einem Teil des Gebiets können die Orientierungswerte im Erdgeschossbereich eingehalten werden.

Im Baugebiet WA 2 sollen die Stadtvillen an der Delitzscher Straße aus städtebaulichen Gründen nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden. Stattdessen soll die offene Bauweise der Delitzscher Straße mit Stadtvillen fortgesetzt werden. Stattdessen werden hier passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorgesehen. Im Einzelfall kann davon abgesehen werden, soweit andere Maßnahmen - z.B. Grundrissgestaltung u.ä. - ergriffen werden. Für Wohngebäude sind – in Abhängigkeit der Gebäude – Fenster der Schallschutzklasse IV einzubauen.

Zum Schutz der rückwärtigen Freiflächen wird zwischen den Stadtvillen ebenfalls eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m vorgesehen. Diese könnte ggf. mit der Errichtung von Garagen im Zwischenraum der beiden Gebäude kombiniert werden.

Bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen wurde die lärmschützende Wirkung der erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Riegelbebauung entlang der Max-Liebermann-Straße nicht berücksichtigt. Mit Riegelbebauung würde die Lärmbelastung im Planungsgebiet deutlich verringert werden. Für den Riegelbau selbst ist für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße zur Delitzscher Straße hin der Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Das bedeutet für gewerbliche Nutzungen je nach Gebäudetyp, dass Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen sind.

Für die Wohngebäude im Baugebiet WA 1 unmittelbar hinter der Lärmschutzwand sind gem. Festsetzung 1.4.3 passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorgesehen. Im Einzelfall kann davon abgesehen werden, soweit andere Maßnahmen - z.B. Grundrissgestaltung u.ä. - ergriffen werden. Für Wohngebäude sind – in Abhängigkeit der Gebäude – Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen. Für die übrigen Wohngebäude im Baugebiet WA 1 sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hier wurde der Lärmpegelbereich III ermittelt, handelsübliche Fenster bieten hier einen ausreichenden Schallschutz.

An Gebäudefassaden mit Schlafräumen, an denen der nächtliche Außenlärmpegel 50 dB (A) erreicht oder überschreitet, sind die Fenster von Schlafräumen mit schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

7.4.2 Pflanzen und Tiere

7.4.2.1 Bestandsbeschreibung

7.4.2.2 Heutige potentiell natürliche Vegetation

Mit der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation wird ausgedrückt, welche Vegetation sich unter heutigen Bedingungen ohne anthropogenen Einfluss im Plangebiet einstellen würde. Im Plangebiet würde sich die Gesellschaft eines Zitterseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Anteil an Winterlinde herausbilden.

7.4.2.3 Pflanzen

Der Einwirkungsbereich des Vorhabens auf das Schutzgut beschränkt sich auf das Plangebiet, da sich die Eingriffe in das Schutzgut Flora auf die Beseitigung von Vegetationsstrukturen im Plangebiet beschränken.

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch örtliche Erhebungen durch das Büro Knoll Ökoplan im November und Dezember 1999 und 2003 mit Aktualisierungen im Februar 2006. (vgl. Grünordnungsplan).

Das Plangebiet ist eine ruderale Brachfläche eines ehemals erwerbsgärtnerisch genutzten Betriebs mit einem hohen Anteil an Vegetationsstrukturen. Im östlichen Teil des Geländes existieren noch einige durch Asphalt- oder Beton vollversiegelte Flächen. Dabei handelt es sich um eine alte Zufahrt von der Delitzscher Straße, Stellplätze und ein Wasserbecken, welches zusätzlich durch Bitumen abgedichtet ist. Die bebaute Fläche besteht aus Garagenruinen. Im Nordosten des Plangebietes umschließt das Gehölz die versiegelten und bebauten Flächen. Das Gehölz besteht vorwiegend aus autochthonen Arten mit zum Teil sehr markanten Großbäumen (z.B. Rotbuche) und sukzessivem Gehölzaufwuchs. Auffällig sind der relativ hohe Totholzanteil und die Vermüllung des Unterholzes.

Die Ruderalfluren im Plangebiet werden fast vollständig mit Goldrute (*Solidago canadensis*) in Reinkultur bedeckt. Der schon lange etablierte Neophyt lässt durch Bestandsbildung das Aufkommen heimischer lichtliebender Arten nicht zu und verlangsamt die natürliche Sukzession in betroffenen Ökosystemen (Bachauenwald) erheblich. Die Art bietet als Nektarspender für Schwebfliegen, Schmetterlinge und Bienen im sonst recht blütenarmen Sommer Nahrung. Begünstigt wird die Ausbreitung durch den geringen Fraßdruck.

7.4.2.4 Tiere

Spezielle faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Ruderalfluren sowie die größeren Gehölze im Nordosten und Osten dürften Lebensraum für verschiedene Kleinsäuger wie Maus, Kaninchen und Fuchs bieten. Weiterhin dürften diese Bereiche Lebensraum für verschiedene Singvögel und Insekten wie Hummeln, Bienen und Wespen sein. Die angrenzenden Bereiche im Norden, Westen und Süden dürften die obigen Annahmen untermauern.

Der vorliegende Brutvogelatlas der Stadt Leipzig und des Landkreises Leipzig (1995), mit einer qualitativen Bestandserfassung innerhalb großräumiger Quadranten, ermöglicht eine Zuordnung auf Vorkommen im Plangebiet nur bedingt. Dementsprechend könnten 1993 folgende Arten im Plangebiet gebrütet haben:

Ringel- und Türkentaube, Grünspecht, Buntspecht, Rotkehlchen, Nachtigall, Gartenrotschwanz, Singdrossel, Amsel, Gelbspötter, verschiedene Grasmücken, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Star, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Grünling, Girlitz, Elster, Stieglitz und Aaskräh.

7.4.2.5 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann unter anderem anhand seiner Strukturvielfalt, der Nutzungsintensität, der Größe und der abiotischen Standortbedingungen eingeschätzt werden.

Auf Grundlage der Bestandsbewertung der Schutzgüter ist die biologische Vielfalt des Gebietes als gering einzuschätzen.

7.4.2.6 Bewertung und Empfindlichkeit

Die Bewertung des Arten- und Biotopotenzials beruht auf:

- der Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im November/Dezember 1999 und
- der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig.

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgt in Anlehnung an die Bewertung von Siedlungsbiotopen nach KAULE (1991) und ist im Grünordnungsplan detailliert dargelegt.

Biotope **ohne Bedeutung** für den Arten- und Biotopschutz im Plangebiet sind durch Bebauung, Asphalt und Beton vollversiegelte Flächen.

Eine **geringe Bedeutung** für den Arten- und Biotopschutz hat die Ruderalfläche mit vorwiegend Kanadischen Goldrutenbestand (Neophyt). Spontan auftretende Arten werden durch den Goldrutenbestand nahezu vollständig unterdrückt.

Eine **mittlere Bedeutung** für den Arten- und Biotopschutz besitzt die auftretende Gehölzsukzession in der Ruderalflur sowie an deren Randbereichen.

Eine **hohe Bedeutung** für den Arten- und Biotopschutz besitzen die Gehölze und Gebüsche. Eine sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kommt im Plangebiet nicht vor.

7.4.2.7 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebietes hängt von der Nutzungsintensität der Fläche ab. Ohne Nutzung kann sich bei weiterer Dominanz der invasiven Goldrute eine langfristig stabile Staudenflur ausbilden, die nur langsam von Gehölzen durchmischt wird. Entwicklungsziel würde voraussichtlich ein der bestehenden Baumhecke ähnliches Gehölz. Die ökologische Bestandwertigkeit würde sich nur langsam und geringfügig erhöhen.

7.4.2.8 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Vorhabens wird der Biotoptyp der Ruderalflächen vollständig von den baulichen Anlagen überformt und zu Verkehrsflächen, baulichen Anlagen und Hausgärten umgewandelt. Bestehende Versiegelungen und bauliche Reste werden zurückgebaut und mit geeigneten Gehölzen bepflanzt. Hochwertige Biotopstrukturen der zusammenhängenden Gehölzstruktur werden nur randlich durch die mögliche Anlage eines Weges und von Zufahrten sowie durch die vorgesehene Errichtung einer Lärmschutzwand geringfügig beeinträchtigt. Mit der planexternen Maßnahme auf dem sich im Besitz des Investor befindlichen Flurstück 400/10 der Gemarkung Eutritzsch und einer Teilfläche des Flurstückes 400/12 derselben Gemarkung mit einer Gesamtfläche von 13.392m² wird diese Fläche entsprechend den Zielen der örtlichen Landschaftsplanung aufgewertet. Es ist vorgesehen, durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen an ihrer nördlichen und östlichen Grenze eine zur bestehenden relativen Ungestörtheit verbesserte Abschirmung der Fläche zu erreichen. Durch die Anlage eines temporären Kleingewässers auf der Fläche wird das Angebot an differenzierten Lebensräumen für Flora und Fauna und damit die biologische Vielfalt auf der Fläche verbessert.

7.4.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Beschädigung bzw. Beseitigung von Vegetationsbeständen durch die Bautätigkeit, durch Ablagerung von Baumaterial und durch Baustelleneinrichtungen kann durch die Beachtung der Regelungen der DIN 18920, die den Schutz von Vegetationsbeständen während Bautätigkeiten regelt, vermieden werden.

- Verwendung heimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten

Siehe textliche Festsetzung 1.5.3 zur Bepflanzung des eingeschränkten Gewerbegebiets
--

Siehe textliche Festsetzung 1.5.1 zur Bepflanzung der Wohngebiete WA 1 und WA 2

- Maßnahmen zur Eingrünung von Lärmschutzwänden. mit heimischen Sträuchern und Kletterpflanzen
- Dachbegrünungen auf geeigneten Dachflächen

Siehe textliche Festsetzung 1.5.5 zur Dachbegrünung

Auf die Festsetzung von Pflanzlisten mit einer Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher wurde im Baugebiet verzichtet. Eine solche Auswahl hat das Grünflächenamt der Stadt Leipzig mit den „Empfeh-

lungen zur Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet“ bereits vorgenommen und veröffentlicht. Auf diese Auswahl soll zurückgegriffen werden.

7.4.3 Boden

7.4.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Einwirkbereich des Vorhabens auf das Schutzgut beschränkt sich auf das Plangebiet, da sich die Eingriffe in das Schutzgut Boden sich auf die Beseitigung von Bodenhorizonten im Plangebiet beschränken.

Das Plangebiet liegt inmitten des Naturraumes "Leipziger Land", der als Bucht zum Norddeutschen Tiefland gehört. Der Relieftyp ist der eines Hanges und zwar des Eutritzscher Rietzschkehanges. Er ist leicht nach Westen geneigt. Das Gelände fällt von Osten mit etwa 118,80 m NN nach Westen mit ca. 114,50 m NN flach ab. Die bis 60 cm mächtigen Oberbodenaufgabe besteht aus überwiegend homogenen, sandig bis stark sandigen, teilweise schwach kiesigen Schluffen und wird von Geschiebelehm und Geschiebemergel unterlagert. Aufgrund der langjährigen erwerbsgärtnerischen Nutzung ist ein anthropogen geprägter Hortisol-ähnlicher Bodentyp auf ursprünglichem Gley zu erwarten. Hortisole werden durch einen > 4 dm starken Ah-Horizont durch langjährige Gartenkultur (Zufuhr organischer Substanz, intensive Bearbeitung, tiefes Umgraben, zusätzliche Wassergaben, Beschattung) geprägt. Die Bodenwasserverhältnisse sind stauwasserbeeinflusst. Zur Delitzscher Straße ist ein Geländeanstieg in Form einer 1 m hohen Böschung vorhanden. Nordwestlich des Gehölzes wurde der Oberboden im Zuge eines Gebäuderückbaus bis etwa 1,5 m Mächtigkeit auf einer kleineren Fläche entfernt. An der Max-Liebermann-Straße ist das Gelände des Planungsgebietes um ca. 0,5 m bis 1,0 m höher als das Straßenniveau und wird heute durch Mauern abgefangen. Der größte Höhenunterschied wird mit ca. 1,25 m im Kreuzungsbereich der Delitzscher Straße erreicht.

7.4.3.2 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsfläche. Die Fläche ist nicht im sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Der überwiegende Teil des Bodens im Plangebiet wurde früher intensiv gärtnerisch genutzt und liegt heute brach. Ein Teil der ehemaligen Gebäude wurden zurückgebaut. Im Nordosten des Geltungsbereichs befinden sich in einer größeren Gehölzfläche versiegelte Teilflächen.

Während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenverunreinigungen/Altlasten hinweisen, sollen dokumentiert und der zuständigen Behörde in Kenntnis gesetzt werden.

7.4.3.3 Bewertung und Empfindlichkeit

Gegenstand der Bewertung sind das biotische Ertragspotenzial und die Vorbelastung der Böden im Plangebiet.

Das biotische Ertragspotenzial kennzeichnet die naturbedingte Eignung des Bodens für land- und forstwirtschaftliche Produktion. Dabei soll sowohl die ökonomische Produktion auf Basis natürlicher Standortbedingungen, als auch die nachhaltige Sicherung im Sinne eines umfassenden Ressourcenschutzes angesprochen werden. Folgende schützenswerte Funktionen des Bodenkörpers sind zu berücksichtigen:

- Lebensraum für Organismen
- Standort für Vegetation (inkl. Kulturvegetation)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und
- Filter und Puffer für Schadstoffe.

Der überwiegende Teil des Bodens im Plangebiet wurde früher intensiv gärtnerisch genutzt und liegt heute brach. Ehemalige Gebäude wurden zurückgebaut. Im Nordosten befindet sich eine größere Gehölzfläche mit versiegelten Teilflächen. Der Boden wird in seinen oben angeführten Funktionen als wertvoll eingeschätzt, mit der Einschränkung, dass dieser Bodentyp kein Ergebnis natürlicher Bodenentwicklung ist, sondern maßgeblich anthropogenem Ursprungs ist. Daher wird der Boden als gering empfindlich gegen-

über Störungen der Bodenprofilfolgen angesehen. Gegenüber Störungen der o.g. der Funktionen wird der Boden als empfindlich eingeschätzt.

7.4.3.4 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Boden bei Nichtdurchführung der Planung

Die dominierenden Hortisole stellen terrestrische anthropogene Böden dar. Da Bodenbildung in historischen Zeitspannen erfolgt, wird eingeschätzt, dass außer der Akkumulation von Humus durch stockende Vegetation und dem Eintrag von Nährstoffen über den Luftpfad keine messbaren Veränderungen erfolgen werden.

7.4.3.5 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Boden bei Durchführung der Planung

Baubedingt kann es zu Bodenverdichtungen durch schwere Baugeräte kommen. Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und entstandene Belastungen nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen. Bei Beachtung der Hinweise zum Bodenschutz können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Eine erhebliche Gefährdung des Oberbodens und gewachsener Bodenprofile durch Bodenumlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen durch Bautätigkeit kann durch Beachtung der DIN 18915 – Bodenarbeiten und DIN 18917 – Rasen und Saatarbeiten, die den Umgang und die ordnungsgemäße Zwischenlagerung bzw. Zwischenbegrünung von Oberboden regeln, vermieden werden. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Der Gefahr des Eintrages von Schadstoffen (Abgase, Treibstoffe, Öle, Fette, Farben etc.) in den Boden sowie in das Grundwasser kann durch die Beachtung der Regelungen des BBodSchG und DIN 18915 sowie Herstellerhinweisen zu Stoffen mit potenziell boden- und wasserschädigenden Eigenschaften, entgegengetreten werden. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Als anlagebedingter Eingriff ist die Flächenversiegelung, und dadurch der Verlust aller Bodenfunktionen durch Anlage von Straßenverkehrsflächen, Gebäuden und versiegelten und teilversiegelten Nebenanlagen zu erwarten. Die Dimensionen sind in der tabellarischen Übersicht zur Eingriffs- Ausgleichbilanzierung gemäß dem Leipziger Modell dargestellt.

Mögliche erhebliche Eingriffen durch unfallbedingte Schadstofffreisetzung können nicht durch grünordnerische oder naturschutzfachliche Maßnahmen vermieden werden. Bei Eintreten von erheblichen boden- oder wasserschädigenden Verunreinigungen regelt das BBodSchG und die Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchVO) die Vorgehensweise.

Erhebliche Eingriffe durch nutzungsbedingten Tausalzeintrag im Zuge der Straßenunterhaltung und Eintrag von Nährstoffen und Bioziden durch unsachgemäße Handhabung im Bereich der Grünflächen können durch die Beachtung der Regelungen des BBodSchG sowie der Herstellerhinweise von Stoffen mit potenziell boden- und wasserschädigenden Eigenschaften vermieden werden. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

7.4.3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Zwischenlagerung und Wiederverwendung des abgetragenen Oberbodenaushubes an geeigneten Stellen auf den Baugrundstücken

Siehe DIN 18915

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf den Stellflächen und Zufahrten

Siehe textliche Festsetzung 1.5.4 zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

- Begrenzung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,6 im WA 2 und GE_e ohne Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO

Siehe textliche Festsetzung 1.2.3 zur Begrenzung der GRZ im WA 2 und GE(e)

7.4.4 Wasser

7.4.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Einwirkbereich des Vorhabens auf das Schutzgut beschränkt sich auf das Plangebiet, da die Eingriffe in das Schutzgut Wasser unmittelbar mit den Eingriffen in das Schutzgut Boden zusammenhängen. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erkennen.

Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Nördlichen Rietzschke, einem Fließgewässer zweiter Ordnung, welches westlich des Plangebietes verläuft.

Der Hauptgrundwasserleiter GWL 1.5 liegt in einer Tiefe von ca. 108,70m üNN mit langfristig geschätzten Hochständen bis ca. 111,0 m üNN im Mittel mehr als 9 m unter der Geländeoberfläche. Der Landschaftsplan trifft zum Schutzgut Grundwasser die Aussage, dass durch mäßiges Rückhaltungsvermögen der gering versickerungsfähigen Böden diese zur Grundwasserneubildung beitragen und eine geringe Grundwassergeschütztheit vorliegt.

Der Hauptgrundwasserleiter liegt in einer Tiefe von ca. 108,70m üNN mit langfristig geschätzten Hochständen bis ca. 111,0 m üNN und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen durch das anstehende lehmige Moränenmaterial geschützt.

Die Fließrichtung des Grundwassers weist nach Nordwesten.

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtlicher Wasserschutzbestimmungen. Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer.

7.4.4.2 Bewertung und Empfindlichkeit

Dem Planungsgebiet kommt hinsichtlich der Oberflächengewässer keine besondere Bedeutung zu. Auch das Grundwasservorkommen hat nur eine geringe Bedeutung. Es gilt wegen des großen Grundwasserflurabstands und der bindigen Deckschichten als relativ geschützt vor Schadstoffeinträgen. Vorbelastungen durch Nährstoff- und Biozideinträge aus der intensiv betriebenen Erwerbsgärtnerei sind jedoch nicht auszuschließen.

Der Wasserhaushalt im Planungsgebiet ist in jedem Falle empfindlich gegenüber Flächenversiegelung, die sowohl Bodenwasserhaushalt als auch Grundwasserneubildung beeinträchtigen bzw. unterbinden würde.

7.4.4.3 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Wasser bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Mit stärkerem Anwachsen des Gehölzbestandes ist jedoch mit einer geringeren Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

7.4.4.4 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Wasser bei Durchführung der Planung

Als anlagebedingter erheblicher Eingriff ist Flächenversiegelung, und dadurch der teilweise Verlust von Funktionen des Bodenwasserhaushaltes durch Anlage von Straßen, Wohnhäusern, Gewerbestandorten und versiegelten Nebenanlagen zu erwarten. Einen weiteren erheblichen Eingriff durch die Funktionsbeeinträchtigung von Funktionen des Bodenwasserhaushaltes stellt die Anlage von teilversiegelten Wegen, Stellflächen, Grundstücks- und Garagenzufahrten dar. Die Erheblichkeit des Eingriffs wird durch die festgesetzte Wasserdurchlässigkeit der Beläge von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten gemindert.

Die Regenwasserentsorgung über das vorhandene Netz ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Daher wurde die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens geprüft. Nach den Ergebnissen des vorliegenden geotechnischen Berichts stehen im gesamten Planungsgebiet unterhalb des Mutterbodens Geschiebelehm und Geschiebemergel mit einem k_f -Wert von $<10^{-7}$ m/s und einer Mächtigkeit von ca. 4,0 m an. Im gesamten Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Daher soll das Regenwasser der geplanten Baugebiete über die Flurstücke 400/10 und 401 der Gemarkung Eutritzsch und den anschließenden Park (Flurstück 401a, Gemarkung Eutritzsch) gedrosselt in die Rietzschke abgeleitet werden, die ca. 190 m westlich des Plangebiets verläuft.

Bei einer Drosselung der Abflussmenge auf 18 l/s ist ein Rückhaltevolumen von ca. 129 m³ erforderlich. Der Staukanal wird parallel zur nach Norden führenden Gehwegverbindung im direkten Anschluss an das Wohngebiet auf dem Flurstück 400/10 mit einer Länge von 41 m und einer Nennweite DN 2000 hergestellt. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt mit Rohren DN 300 entlang des Böschungsfußes parallel zur Max-Liebermann-Straße bis zur Rietschke geführt.

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist als erheblicher Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt anzusehen. Das Niederschlagswasser steht nicht mehr zur Grundwasserneubildung vor Ort zur Verfügung.

Als Minderungsmaßnahme wird das abgeleitete Wasser an anderer Stelle wieder der natürlichen Vorflut, der Rietschke, in der Dimension des natürlichen Abflusses übergeben.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf bis zu 20° geneigten Dächern, insbesondere der Dachflächen der Bebauung im Mischgebiet vermindert die rasche Abführung von Niederschlagswässern und dämpft Abflussspitzen. Die Dachbegrünungen vermindern durch kleinklimatische Effekte die Erheblichkeit der Versiegelungen ebenso wie die nachteiligen Effekte des Wegfalls von Biotopstrukturen.

Mögliche erhebliche Eingriffen durch unfallbedingte Schadstofffreisetzung können nicht durch grünordnerische oder naturschutzfachliche Maßnahmen vermieden werden. Bei Eintreten von erheblichen boden- oder wasserschädigenden Verunreinigungen regelt das BBodSchG und die BBodSchVO die Vorgehensweise.

Erhebliche Eingriffe durch nutzungsbedingten Tausalzeintrag im Zuge der Straßenunterhaltung und Eintrag von Nährstoffen und Bioziden durch unsachgemäße Handhabung im Bereich der Privatgärten und Fußwege können durch die Beachtung der Regelungen des BBodSchG sowie der Herstellerhinweise von Stoffen mit potenziell boden- und wasserschädigenden Eigenschaften vermieden werden. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Der Gefahr des Eintrages von Schadstoffen (Abgase, Treibstoffe, Öle, Fette, Farben etc.) in den Boden sowie in das Grundwasser kann durch die Beachtung der Regelungen des BBodSchG und DIN 18915 sowie Herstellerhinweisen zu Stoffen mit potenziell boden- und wasserschädigenden Eigenschaften, entgegnet werden. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

7.4.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf den Stellflächen sowie Fuß- und Radwegen

Siehe textliche Festsetzung 1.5.4 zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

- Dachbegrünungen auf geeigneten Dachflächen

Siehe textliche Festsetzung 1.5.5 zur Dachbegrünung

- Begrenzung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,6

Siehe textliche Festsetzung 1.2.3 zur Begrenzung der GRZ in WA2 und Ge(e)

7.4.5 Klima

7.4.5.1 Bestandsbeschreibung

Der Einwirkungsbereich des Vorhabens auf das Schutzgut beschränkt sich auf das Plangebiet, da die Eingriffe in das Schutzgut Klima durch Überbauung und Versiegelung von Flächen im Plangebiet erfolgen.

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur im Zeitraum 1960 bis 1990 beträgt an der Wetterstation Leipzig- Schkeuditz (Flughafen) 8,8 °C. Im Jahr 2002 betrug das Jahresmittel der Lufttemperatur dort 9,8 °C. Das Leipziger Institut für Meteorologie gibt für den zentralen Standort in Leipzig (Stephanstr. 3) eine Durchschnittstemperatur in 2 m Höhe von 10,0 °C an.

Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei 557 mm pro Jahr, mit Niederschlagsmaximum im Juli und Minimum im Februar.

Die Hauptwindrichtung des Großraumes Leipzig ist Südwest mit höchsten mittleren Windgeschwindigkeiten. Im Stadtgebiet werden die Windverhältnisse durch die größere Rauigkeit der Bebauung zum Teil erheblich verändert. Das Klima im Raum Leipzig ist als trocken, warm und stärker kontinental beeinflusst zu charakterisieren (subkontinental).

Die nördlich vom Plangebiet liegende Kleingartenanlage und die angrenzenden Brachflächen im Landschaftsschutzgebiet der "Nördlichen Rietzschke" sowie das Plangebiet selbst sind vor allem Kaltluftentstehungsgebiete.

7.4.5.2 Bewertung und Empfindlichkeit

Das südlich angrenzende parkartige Villengebiet wird gemäß der Stadtklimauntersuchung für die Stadt Leipzig aus 1997 als gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich eingestuft. Im Landschaftsplan (Entwurf 2006) werden der Planbereich und die westlich anschließenden Flächen des LSG als Freiflächen mit sehr hoher klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion beschrieben. Die Flächen des Plangebiets befinden sich nicht in einer der ermittelten und dargestellten Luftleitbahnen.

7.4.5.3 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Klima bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Klima zu erwarten. Mit stärkerem Anwachsen des Gehölzbestandes ist jedoch mit einer geringeren Kaltluftentstehungsrate zugunsten einer verstärkten Frischluftentstehung zu rechnen.

7.4.5.4 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Klima bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen durch Abgasemissionen von Maschinen während der Bauphase sind unvermeidbar und können bereits bestehende benachbarte Nutzungen beeinträchtigen. Beschränkungen der Bauzeiten auf das täglich übliche Maß, Einhaltung der Wochenend- und Feiertagsruhe können helfen, die Auswirkungen zu vermindern. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Als anlagebedingter Eingriff ist die Flächenversiegelung, und dadurch der Verlust und der klimatischen Ausgleichswirkung durch Anlage von Straßenverkehrsflächen, Gebäuden und versiegelten und teilversiegelten Nebenanlagen zu erwarten. Die Dimensionen sind in der tabellarischen Übersicht über die geplanten Flächennutzungen dargestellt.

7.4.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima

- Verwendungsbeschränkung von Luft verunreinigenden Stoffen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG wird die Verwendung bestimmter, die Luft verunreinigender Stoffe durch die textliche Festsetzung 1.4.1 beschränkt. Hintergrund ist das erhebliche lufthygienische Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration in Leipzig. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt, in dem diese „Verwendungsbeschränkung“ als wirkungsvolle Maßnahme im Maßnahmenkatalog festgeschrieben wurde. Damit kann durch diese Maßnahme – als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteils festgelegten Maßnahmenbündel – eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen
siehe textliche Festsetzung 1.4.1 zur Verwendungsbeschränkung

- Dachbegrünungen auf geeigneten Dachflächen

siehe textliche Festsetzung 1.5.5 zur Dachbegrünung

- Minimierter Versiegelungsgrad zur Begrenzung des Aufheizungseffektes, Begrenzung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,6

siehe textliche Festsetzung 1.2.3 zur Begrenzung der GRZ in WA2 und Ge(e)

7.4.6 Luft

7.4.6.1 Bestandsbeschreibung

Aus den Rasteremissionskarten mit Daten Stand 2001 des Luftreinhalteplans für die Stadt Leipzig ist zu erkennen, dass es vergleichsweise starke Vorbelastungen im Plangebiet und im weiteren Umfeld vorliegen.

Emissionsquelle	Belastung in [t/km²/a]
NO _x -Hausbrand	>2 - 3
NO _x –Industrie und Gewerbe	0,5 – 1
NO _x –Verkehr gesamt mit Abrieb und Verwirbelungen	>16 - 32
PM ₁₀ - Hausbrand	0,2 – 0,3
PM ₁₀ – Industrie und Gewerbe	0,25 – 0,5
PM ₁₀ - Verkehr gesamt mit Abrieb und Verwirbelungen	0,2 – 0,5

Als Immissionen schlagen sich diese wie folgt im Gebiet nieder (Quelle: Karte 23 und 24 des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig)

Art und Immissionsort	Belastung in µg/m³
NO ₂ – Max- Liebermann- Straße	25 – 30
NO ₂ – Delitzscher Straße	30 – 35
PM ₁₀ - flächig	28 – 30
PM ₁₀ – Delitzscher Straße	32 - 36

Gemäß Beschluss des Leipziger Stadtrates vom 18.06.2003 (Beschluss Nr. III-1356/03) verfügt die Stadt Leipzig über aktualisierte Umweltqualitätsziele und -standards (STADT LEIPZIG (2003 Hrsg.): Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig, Leipzig). Für den Bereich der Luftreinhaltung und Lufthygiene stellen folgende Ziele und Standards des o. g. Kataloges eine freiwillige Selbstverpflichtung der Stadt Leipzig dar:

„1.1 Immissionsbelastung: Die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen sind so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder dem jeweiligen Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden.

1.1.1 Luft: Standards: Zielwerte für die maximale Luftbelastung bezogen auf die menschliche Gesundheit - Zielwerte für Außenluft (folgende Tabelle Werte in µg/m³; CO mg/m³)...“

Komponente	Kurzzeitbelastung (0,5 bzw. 1 h - Mittelwert)		Tagesbelastung (8 bzw. 24 h - Mittelwert)		Jahresbelastung (Jahresmittelwert)	
	2005	2015	2005	2015	2005	2015
Schwefeldioxid (SO ₂)	200	140	125	100		
Stickstoffdioxid (NO ₂)	160	135	100	<100	40	20
Ozon (O ₃)	100	<100	50	<50	50	<50
Kohlenmonoxid (CO)	30	15	8	5		
Benzol					5	2,5
Ruß					1,5	0,8
Staub (Partikel PM ₁₀)			50	<50	20	<20

Die modellierten Jahresmittelwerte der PM 10 und NO₂ – Immissionen zeigen für die aktuelle Situation sowie für die Jahre 2007 und 2010 Überschreitungen der Zielwerte.

7.4.6.2 Bewertung und Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Luft wird aufgrund der lufthygienischen Vorbelastung als mittel eingestuft.

7.4.6.3 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Luft bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind mittelfristig und ohne lufthygienische Maßnahmen auf städtischer Ebene erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Luft zu erwarten. Mit stärkerem Anwachsen des Individualverkehrs ist mit einer erhöhten Luftschadstoffemission und daraus resultierenden Immissionen im Gebiet zu rechnen.

7.4.6.4 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Luft bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung der Luftbelastung im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird voraussichtlich auch zukünftig vordergründig durch die von Kfz-Verkehr bedingte Belastung aus Richtung Max-Liebermann-Straße und Delitzscher Straße geprägt. Der Individualverkehr im entstehenden Wohngebiet besitzt aufgrund der relativ geringen Anzahl an Kfz nur eine untergeordnete Bedeutung.

Nach Karte 31 des Luftreinhalteplanes der Stadt Leipzig (LRP) sind 2010 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 284 „Max-Liebermann Straße / Ecke Delitzscher Straße“ 20 bis 24 µg/m³, an den an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitten 24 bis 30 µg/m³ PM₁₀-Gesamtbelastung im Jahresdurchschnitt zu erwarten. Die zu erwartende Gesamtbelastung für NO₂ wird sich voraussichtlich 2010 zwischen 20 und 25 µg/m³, an den angrenzenden Straßenabschnitten zwischen 25 und 30 µg/m³ im Jahresdurchschnitt bewegen (Karte 32 LRP).

Die Richtlinie 1999/30/EG „Grenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickstoffoxide, Partikel und Blei in der Luft“ vom 22. April 1999 sieht ab 2010 verschärfte Richtgrenzwerte, die noch einer Überprüfung unterzogen werden, vor. Derzeit vorgesehen ist dann eine PM₁₀-Belastung von 20 µg/m³ im Jahr bzw. über 50 µg/m³ im Tagesdurchschnitt an maximal 7 Tagen im Jahr. Der Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit liegt für NO₂ ab 2010 bei 40 µg/m³.

Die Überprüfung der Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte erfordert entsprechend kontinuierliche Luftschadstoffmessungen. Bei Überschreitung der vorgegebenen Grenzwerte sind von der Stadt Leipzig Maßnahmen aus dem Aktionsplan Luftreinhaltung in Kraft zu setzen.“

7.4.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft

- Verwendungsbeschränkung von Luft verunreinigenden Stoffen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG wird die Verwendung bestimmter, die Luft verunreinigender Stoffe durch die textliche Festsetzung 1.4.1 beschränkt. Hintergrund ist das erhebliche lufthygienische Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration in Leipzig. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt, in dem diese „Verwendungsbeschränkung“ als wirkungsvolle Maßnahme im Maßnahmenkatalog festgeschrieben wurde. Damit kann durch diese Maßnahme – als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteils festgelegten Maßnahmenbündel – eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen
siehe textliche Festsetzung 1.4.1 zur Verwendungsbeschränkung

- Dachbegrünungen auf geeigneten Dachflächen

siehe textliche Festsetzung 1.5.5 zur Dachbegrünung

7.4.7 Landschaft

7.4.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebiets wird maßgeblich durch den vorhandenen linearen Gehölzbestand entlang der Delitzscher Straße und das flächige Gehölz an der Ecke Delitzscher Straße/ Max-Liebermann-Straße sowie dem leichten Ost- West- Gefälle geprägt.

Das Gebiet ist von allen Seiten durch Hecken, Zäune und Mauern gefasst und dadurch für die Erholung nicht erschlossen. Die z.T. übermannshohe Ruderalvegetation beeinträchtigt das typische Landschaftsbild und das Naturerleben. Weitere störende Einflüsse sind die Rudimente der ehemaligen Bebauungen sowie Vermüllungen und starkes Aufkommen von Hundekot auf den informellen Wegeverbindungen im Gebiet.

Das Plangebiet umgebend existiert eine Vielfalt der die Stadt Leipzig prägenden Landschaftsbildtypen. Nach Westen zu schließen sich die Freiflächen der Rietzschke mit Rasenflächen, Gehölzen und dem Lauf der Rietzschke als wichtigem lokalem Erholungsgebiet an. Über die Max- Liebermann-Straße hinweg prägen Kleingärten das Bild im Norden. Östlich über die Delitzscher Straße hinweg dominieren noch mehrgeschossige Blockrandbebauungen das Bild. Die vorhandene Bebauung in der Gräfeustraße Richtung Süden haben den Charakter alter Einzelhäuser und Stadtvillen mit großzügigen Gartenanteilen.

7.4.7.2 Bewertung und Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird gemäß dem Leipziger Modell der Kategorie Offenland, Agrarlandschaften mit 4 geringen Beeinträchtigungen (Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen, Objekte mit einer Höhe von 20 – 50 m in bis zu 500m Entfernung, Landschaftsraum wenig erlebbar/wahrnehmbar/ für naturbezogene Erholung erschlossen, Biotopstrukturen seltener und weniger vielfältig bzw. beeinträchtigt) zugeordnet und als stark beeinträchtigt (Erfüllungsgrad 30) bewertet.

7.4.7.3 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Landschaftsbild bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich das Landschaftsbild mittelfristig von einer ruderalen Staudenflur zu einem Gehölzbestand aus vorwiegend einheimischen Gehölzen entwickeln. Im urbanen Umfeld ist auf solchen Flächen immer wieder mit Vermüllungen zu rechnen.

7.4.7.4 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Landschaft bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und landschaftsgebundener Erholung sowie Wohnqualität der Anwohner durch visuelle, temporäre Störreize (Maschinen, Baustelleneinrichtung, Baustofflager) sowie Lärm-, Licht- und Abgasemissionen und Erschütterungen während der Bauphase sind unvermeidbar. Beschränkungen der Bauzeiten auf das täglich übliche Maß, Einhaltung der Wochenend- und Feiertagsruhe können helfen, die Auswirkungen zu vermindern. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Mit den geplanten Eingriffen ist eine dauerhafte Umgestaltung des Landschaftsbildes verbunden. Durch den Eingriff wird eine unzerschnittene ruderalisierte und überformte Offenlandfläche in ein Einzelhaus-

wohngebiet mit Gartenanteilen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgestaltet. Das Landschaftsbild verliert seinen bislang prägenden Charakter, fügt sich jedoch durch die künftigen baulichen Anlagen in das nähere Ortsbild ein.

Durch die beabsichtigte Bebauung und die grünordnerischen Festsetzungen entstehen ein Wohngebiet mit parkähnlichem Charakter sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Nach Realisierung der geplanten Maßnahmen gehört das Plangebiet in der Landschaftsbildbewertung gemäß dem Leipziger Modell mit dem Teil der Wohnbebauung in die Kategorie des Siedlungsgebiets der Einfamilien- und Reihenhäuser. Auf Grund der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und der bestehenden und zu erhaltenden Grünstrukturen wird das Landschaftsbild nach Umsetzung der geplanten Vorhaben zwischen einer Bewertung als hochwertig und gering beeinträchtigt eingestuft. Der rechnerische Erfüllungsgrad in Bezug zur idealen Ausprägung wird mit dem Wert 30 eingestuft.

Die Wiederbebauung der Gärtnereibrache vervollständigt die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Struktur des urbanen Raums im Kreuzungsbereich, indem zum Einen die landschaftsbildliche Struktur der Wohnbebauung der Gräfestraße in einen Teil des Geltungsbereichs übertragen wird und zum Anderen mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet eine städtebauliche Struktur an der Max- Liebermann- Straße geschaffen wird.

Der Teil des Geltungsbereichs mit dem an der Max- Liebermann- Straße vorgesehenen eingeschränkte Gewerbegebiet wird nach Umsetzung der Planung in die Kategorie der Industrie- und Gewerbeflächen eingeordnet. Es wird eingeschätzt, dass 2 geringe Beeinträchtigungen verbleiben werden (hoher Bebauungsanteil, historisch/kulturelle Bedeutung nicht gegeben) und damit der rechnerische Erfüllungsgrad in Bezug zur idealen Ausprägung im GEE somit 20 beträgt.

7.4.7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

- Aufwertung der Landschaft durch Siedlungsdurchgrünung mit Einzelgehölzen

siehe textliche Festsetzung 1.5.3 zur Bepflanzung der Wohngebiete

siehe textliche Festsetzung 1.5.1 zur Bepflanzung von Stellplätzen
--

- Dachbegrünungen auf geeigneten Dachflächen

siehe textliche Festsetzung 1.5.5 zur Dachbegrünung

siehe textliche Festsetzung 1.5.2 zur Bepflanzung

- An zukünftige Nutzungen angepasste Wegbreiten und –verläufe
- einheitliche Ausrichtung nebeneinanderliegender Gebäude

siehe textliche Festsetzung 1.5.6 zur Wandbegrünung

siehe textliche Festsetzung 1.5.5 zur Dachbegrünung

Einige der oben genannten Schutzmaßnahmen gelten unabhängig von den Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Daher wurden nicht alle genannten Schutzmaßnahmen als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

7.4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

7.4.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Vorhabenareal ist nach Angabe des Landesamts für Archäologie Teil eines fundreichen Altsiedelgebiets. Im direkten Umfeld des Areals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (neolithische Siedlung / Gräberfeld, mittelalterlicher Dorfkern). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Areals an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Im Plangebiet sind keine weiteren Kultur- und Sachgüter vorhanden, vormals vorhandene Komponenten der erwerbsgärtnerischen Nutzung sind zurückgebaut.

7.4.8.2 Bewertung und Empfindlichkeit

Die Bewertung kann erst nach archäologischen Grabungen erfolgen.

7.4.8.3 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter bei Nichtdurchführung der Planung

Eventuelle Funde bleiben ggf. unentdeckt im Boden.

7.4.8.4 Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter bei Durchführung der Planung

Ggf. werden Kulturgüter bei Grabungen entdeckt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden Sachgüter in Form von öffentlicher Erschließung und den privaten baulichen Anlagen und Freiflächen entstehen.

7.4.8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

7.4.9 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes bilden im Vorhabensgebiet einen Ökosystemausschnitt einer ehemals erwerbsgärtnerisch genutzten städtischen Kulturlandschaft. Funktionierende Naturhaushaltsfunktionen (Landschaftswasserhaushalt, Habitatfunktionen, Klimafunktionen u. a.) werden durch Vorbelastungen (ehem. Nutzung, Siedlungsnähe, invasive Arten) beeinträchtigt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben beeinträchtigende Auswirkungen auf Schutzgüter des Naturhaushaltes, die sich ihrerseits gegenseitig bedingen. Versiegelung und Bebauung heben Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen auf bzw. beeinträchtigen sie. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können die Eingriffe mindern bzw. ausgleichen.

7.4.10 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Durch die vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht vollständig ausgeglichen werden. Ein echter funktionaler Ausgleich für Versiegelung ist nur durch Entsiegelung zu erreichen.

Um das Wertpunktdefizit abzubauen und die Eingriffe auszugleichen ist vorgesehen, auf dem sich im Besitz des Investor befindlichen Flurstück 400/10 der Gemarkung Eutritzsch und einer Teilfläche des Flurstückes 400/12 derselben Gemarkung mit einer Gesamtfläche von 13.392 m² eine planexterne Ausgleichsmaßnahme zu realisieren. Die unmittelbar westlich des Plangebiets benachbarte Fläche stellt sich wie das Plangebiet als brachgefallener Teil einer ehemals erwerbsgärtnerisch genutzten Fläche dar.

Es ist vorgesehen, durch die Neuanlage von einheimischen standortgerechten Gehölzstrukturen anlehend an die Arten der potentiell natürlichen Vegetation auf ca. 6.000 m² an ihrer nördlichen, westlichen und südlichen Grenze eine vom Wohngebiet abgeschirmte und relativ ungestörte Fläche zu erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass im Planfall die Hauptstörungen weiterhin von den Bereichen der Max-Liebermann-Straße und von dem von Fuß- und Radfahrern stark frequentierten Rietzschkeband ausgehen. Durch die vorgesehene Heckenstruktur wird auch die vorgesehene fuß- und radläufige Verbindung entlang des Westrandes des GEe in das WA 1 in Teilen abgeschirmt. Eventuelle Störeinflüsse (Licht, Lärm) aus dem WA 1 sind voraussichtlich vernachlässigbar. Durch die Anlage eines temporären Kleingewässers (ca.100m²) auf der Fläche wird das Angebot an differenzierten Lebensräumen für Flora und Fauna und damit die biologische Vielfalt der Fläche verbessert.

7.4.11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Leipziger Modell

Durch Eingriffe in Schutzgüter ergibt sich eine Minderung des ökologischen Werts im geplanten Gewerbegebiet GE(e) um ca. 34%, in den Wohngebieten um ca. 35% mit einem Gesamtwertpunktdefizit von ca. 155.000 Wertpunkten und der öff. Verkehrsfläche um ca. 90% (17.000 Wertpunkte). Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgte nach dem Leipziger Modell, das einen Orientierungsrahmen für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen schafft. Die o.g. Berechnung berücksichtigt, dass Eingriffe im Baugebiet WA 2 gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) zulässig waren.

Die Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt im Grünordnungsplan getrennt für das Allgemeine Wohngebiet WA1, das eingeschränkte Gewerbegebiet und die öffentliche Verkehrsfläche.

Tab.1: Eingriffsbilanzierung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 (siehe Anhang)

Tab.2: Eingriffsbilanzierung für das eingeschränkte Gewerbegebiet (siehe Anhang)

Tab.3: Eingriffsbilanzierung für die öffentliche Verkehrsfläche (siehe Anhang)

Tab.4: Eingriffsbilanzierung für die planexterne Ausgleichsmaßnahme (siehe Anhang)

Für die vorgesehene planexterne Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 400/10 und 400/12 westlich des Plangebiets wurde eine Aufwertung von 147.866 Wertpunkten ermittelt. Die bedeutet, dass das nach Umsetzung der Planung verbleibende Wertpunktdefizit durch Aufwertungsmaßnahmen auf dieser Fläche geringfügig verringert wird.

Erfolgen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 BNatSchG). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Mit den beschriebenen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen (siehe auch Kap. 12.1.7).

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das jetzige Planverfahren ist Resultat einer fortgeführten Planung (siehe Kap.2) mit deutlich verringertem Umfang und geringerer baulichen Dichte.

7.6 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Bei der Zusammenstellung des Umweltberichtes gab es insofern Schwierigkeiten, als das es widersprüchliche Aussagen zur Geschütztheit des Grundwassers gibt. Nach den Ergebnissen des vorliegenden geotechnischen Berichts stehen im gesamten Planungsgebiet unterhalb des Mutterbodens Geschiebelehm und Geschiebemergel mit einem k_f -Wert von $<10^{-7}$ m/s und einer Mächtigkeit von ca. 4,0 m an. Im gesamten Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers daher nicht möglich. Die Aussagen des Landschaftsplanes widersprechen dieser Situation insofern, als das für den Bereich der Landschaftsplan zum Schutzgut Grundwasser die Aussage trifft, dass durch mäßiges Rückhaltungsvermögen der versickerungsfähigen Böden diese zur Grundwasserneubildung beitragen und nur eine geringe Grundwassergeschütztheit vorliegt.

7.7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach der Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabens wird eingeschätzt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben oder zu erwarten sind und daher keine Überwachungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

7.8 Zusammenfassung

Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Eingriffe in Schutzgüter des Naturhaushaltes verbunden, die insbesondere aus der Versiegelung bislang unbefestigter Flächen resultieren. Soweit dies mit der städtebaulich vorgesehenen Bebauungsstruktur vereinbar ist, werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. U.a. wird die notwendige Versiegelung begrenzt sowie wertvolle Biotopstrukturen erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Die zu erwartenden und dem Bauleitplanverfahren anzurechnenden Eingriffe in den Naturhaushalt können nach der Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen im Leipziger Modell, dass eine rechnerische Annäherung an den Verlust von Werten und Funktionen des Naturhaushaltes gibt, durch Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einer planexternen Fläche kompensiert werden.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB

Am 23.10.2003 fand eine öffentliche Bürgerinformation im ehemaligen Porsche-Zentrum der Kamps-Holding statt, in der die interessierten Bürger durch Vertreter des Vorhabenträgers und Vertreter der Stadtverwaltung (Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt) über die Planung unterrichtet wurden und ihnen Gelegenheit zur Erörterung gegeben wurde. Da die Anforderungen des § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB (Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage) erfüllt wurden, wurde von der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Stadt abgesehen.

Seitens der Bürger, insbesondere des Bürgervereins Eutritzsch, wurde das Vorhaben begrüßt und festgestellt, dass gegen das Vorhaben in seiner dargestellten Form keine Einwände bestehen. Es wurde angeregt, das Vorhaben im Monatsblatt des Eutritzscher Bürgervereins vorzustellen (siehe Monatsblatt Sommer 2004). Daraufhin gingen viele Kaufanfragen von Eutritzscher Bürgern nach einem Grundstück in diesem Gebiet ein, was als Indiz für die Beliebtheit dieses Wohnstandortes für die Eutritzscher Bürger zu werten ist.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Am 6.11.2003 wurden die Ämter der Stadt Leipzig sowie einige Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben gem. § 4(1) BauGB (alte Fassung) informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Von den TÖBs wurden folgende wesentliche Anregungen gegeben:

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH: Hinweis auf die Begrenzung der Leistungsfähigkeit der Trinkwasserleitung DN 100 in der Gräfestraße, Vorschlag eines Ringschlusses mit der DN 150 der Delitzscher Straße.

Mit Schreiben vom 11.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von 26 beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 18 Stellungnahmen abgegeben. Davon haben folgende 8 Träger zu prüfende Belange vorgetragen: Industrie- und Handelskammer (IHK), Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL GmbH), Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB GmbH), Polizeidirektion Leipzig, Regierungspräsidium Leipzig (Bau), Regierungspräsidium Leipzig (Umweltfachbereich), Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Stadtwerke Leipzig GmbH.

Zu folgenden Themen wurde zu prüfende Belange vorgetragen: Einfügen in die Siedlungsstruktur (IHK), Regenwasserentsorgung Gewerbe- und Wohngebiet (KWL GmbH), Hinweis auf Altsiedelgebiet (Landesamt für Archäologie), Änderungen im Fahrplan und Umstellung von Straßenbahnlinie (LVB GmbH), Hinweis auf Sichtdreiecke (Polizeidirektion Leipzig), Hinweise zur Raumordnung, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Altlastenfreiheit, Bodenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Flächennutzungsplan, Raumordnungskataster (Regierungspräsidium Leipzig), Hinweis zum Baugrundgutachten (Landesamt für Umwelt und Geologie).

Die Hinweise wurden - soweit für den Plan wesentlich - eingearbeitet mit Ausnahme der Forderung nach Einarbeitung des außerhalb des Plangebiets befindlichen Leitungsbestands, der Forderung nach Festsetzung der Altlastenfreiheit im Plan sowie der Forderung der Drosselung der Regenwasserableitung in die Rietzschke von 20l/s auf 4l/s. Letztgenanntes Thema wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Regenwassereinleitung wird auf 18l/s gedrosselt (siehe Kap. 9.3).

8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lag vom 8.8.-7.9.06 vor dem Zimmer 499 im Stadtplanungsamt des Neuen Rathaus Leipzig gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen zwei Stellungnahmen von Bürgern vor mit folgendem Inhalt: Die Verkehrsbelastung der Gräfestraße steige unzumutbar durch Fahrzeuge der Bewohner der Wohngebiete WA 1 und WA 2. Es wird eine Überarbeitung der Verkehrsführung gefordert mit dem Ziel, keine Zufahrt über die Gräfestraße zuzulassen und die Gräfestraße vom Plangebiet abzapfeln. Die Zufahrt zu den Wohnbaugebieten soll allein über Delitzscher Straße herstellen, die Gräfestraße soll nicht belastet werden.

Eine Verkehrsbelastung der Gräfestraße durch Fahrzeuge der Bewohner des Wohngebiets WA 2 ist bereits durch den vb. B.-Plan ausgeschlossen (siehe Begründung zum vb. B-Plan Kap. 13), indem die Erschließung des Baugebiets WA 2 ausschließlich über die Delitzscher Straße erfolgt und eine Durchfahrt zur Gräfestraße nicht möglich ist. Auch der Verkehr, der durch das eingeschränkte Gewerbegebiet hervorgerufen wird, führt zu keiner Erhöhung der Verkehrsbelastung der Gräfestraße, da das Gewerbegebiet ausschließlich von der Max-Liebermann-Straße erschlossen wird.

Lediglich das Baugebiet WA 1 führt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung der Gräfestraße, allerdings lediglich durch Fahrzeuge der Bewohner des Baugebiets selbst (ca. 16 Einfamilienhäuser). Die daraus hervorgehende Belastung erreicht die Grenze der Unzumutbarkeit nicht und ist als ortsübliche Belastung hinzunehmen (vgl. OVG Saal. B. 25.4.1983: Die von einer normal dimensionierten Erschließungsstraße für etwa 36 WE ausgehenden Verkehrsemissionen sind von den Anliegern als ortsübliche Beeinträchtigungen selbst in reinen Wohngebieten hinzunehmen).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 1.8.2006 gem. § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Von 21 beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 17 Stellungnahmen abgegeben. Davon haben folgende 4 Behörden zu prüfende Belange vorgetragen: Stadtreinigung, Stadtwerke Leipzig GmbH, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Regierungspräsidium Leipzig.

Die Anmerkungen des Eigenbetriebes Stadtreinigung und der KWL GmbH wurden bereits in der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt, er muss deshalb auf diese Sachverhalte nicht weiter eingegangen werden.

Die Aussage der Stadtwerke Leipzig GmbH zielt darauf ab herauszustellen, dass der nördliche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Fernwärmeverrangsgebiet ausgewiesen ist und daher fernwärmeversorgt werden soll. Diese Sachverhalt wurde in der weiteren Planung nicht berücksichtigt, da aus dem Vorhandensein einer Fernwärmeleitung kein Anschluss- und Benutzungszwang abzuleiten ist. Für das gesamte Plangebiet ist nach wie vor die Versorgung mit Gas vorgesehen (siehe Kap. 9.3).

Die Stellungnahme des RP Leipzig enthält eine Reihe von Anmerkungen, Hinweisen und Anregungen, welche im weiteren Planungsprozess ebenfalls nicht berücksichtigt wurden. Dies erklärt sich für die nachfolgend genannten Themenfelder wie folgt:

Thema Immissionsschutz:

Die textliche Festsetzung 1.4.3 setzt ausdrücklich fest, dass passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 in Verbindung mit der o.g. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ zu ergreifen sind. Eine weitergehende inhaltliche Wiedergabe der VDI ist nicht erforderlich und, auch aus Gründen der Planlesbarkeit, nicht zweckmäßig.

Thema Natur- und Landschaftspflege, speziell Eingriffs- und Ausgleichsproblematic

Die Einschränkungen des Gewerbegebiets wurden nicht textlich, sondern zeichnerisch vorgenommen (siehe Planzeichenerklärung 1.1). Eine doppelte Festsetzung ist nicht geboten.

Die Anrechnung von Dach-, Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung als Kompensationsmaßnahmen erfolgten nach Maßgabe des „Leipziger Berechnungsmodells“. Bedenken gegen die Anwendung dieses Modells wurden nicht vorgetragen.

Die Sinnhaftigkeit der Neuanlage von Hecken und Gebüsch wurde in mehreren verwaltungsinternen Abstimmungsterminen der Stadt Leipzig (Amt für Umweltschutz und Stadtplanungsamt) nach ausführlicher Diskussion der Vor- und Nachteile festgelegt. Der Ausgleich erfolgt in unmittelbarer Nähe des Eingriffs, was aus Gründen des Natur – und Landschaftsschutzes positiv zu bewerten ist.

Die Eingriffe des Baugebiets WA 1 und GE wird gem. Bilanzierung rechnerisch zu 95% ausgeglichen. Die Eingriffe durch das Baugebiet WA 2 sind nicht auszugleichen, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung gem. § 34 BauGB zulässig waren (§1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Unabhängig davon besteht keine gesetzliche Forderung nach einem 100% Ausgleich. Zum Abwägungsergebnis siehe u.a. auch Kap. 12.1.7).

Es besteht keine Notwendigkeit, das Plangebiet um die externen Ausgleichsmaßnahmen zu vergrößern, da zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich mehrere Möglichkeiten gegeben sind. Die getroffene Auswahl ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Thema Natur- und Landschaftspflege, speziell Bodenschutz

Der Entsiegelungserlass wird vom RP Leipzig unvollständig zitiert. Gem. Erlass kann der Ausgleich auf andere Weise erfolgen, wenn z.B. der räumliche Bezug der Entsiegelungsmaßnahme zum Eingriff nicht gegeben ist. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets gibt es keine Flächen, die entsiegelt werden könnten. Bei Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle von Leipzig wäre der räumliche Bezug zum Plangebiet nicht gegeben. Deshalb erfolgt hier der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des Eingriffs, und zwar im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, was aus Gründen des Natur – und Landschaftsschutzes positiv zu bewerten ist. Diesen Ausgleichsmaßnahmen wurde gegenüber anderen Ausgleichsmöglichkeiten – in Übereinstimmung mit dem genannten Entsiegelungserlass – Vorrang gegeben.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebiets

Das Gebiet gliedert sich in zwei Baugebiete. Der südliche Teil mit der Wohnbebauung, der sich nochmals in zwei Wohnbaugebiete teilt, soll umgehend realisiert werden, der nördliche Teil mit den gewerblichen Nutzungen zu einem späteren Zeitpunkt (Einzelheiten siehe Durchführungsvertrag).

9.2 Baukonzept

Den Kernbereich des Vorhabens stellt die Einfamilienhausgruppe dar, welche von Süden von der Gräfenstraße erschlossen wird. Um einen kleinen Quartiersplatz gruppieren sich mehrere zweigeschossige Einfamilienhäuser. Eine große Zahl der Gebäude und ihrer Gärten sind nach Westen zum Landschaftsschutzgebiet ausgerichtet.

In Fortführung der villenartigen Bebauung entlang der Delitzscher Straße sind zwei bis zu dreigeschossige, stadtvillenartige Wohngebäude geplant. Die notwendigen Stellplätze sind hier von der Delitzscher Straße aus direkt erreichbar.

In einem zweiten Bauabschnitt soll das Baugebiet nach Norden hin arrondiert werden. Entlang der Max-Liebermann-Straße ist ein mehrgeschossiger Gewerberiegel vorgesehen. Dieser soll mit einem prägnanten Kopfbau die Kreuzung Max-Liebermann-Straße / Delitzscher Straße städtebaulich markieren. Die Erschließung dieses nördlichen Grundstücks erfolgt ausschließlich von der Max-Liebermann-Straße, um das Wohngebiet nicht zu stören. Die notwendigen Stellplätze befinden sich südlich des Gebäuderiegels. Eine Lärmschutzwand schützt das südlich anschließende Wohngebiet vor dem Parkierungslärm. Da zu erwarten ist, dass der Gewerberiegel erst nach der Errichtung der Wohngebäude gebaut wird, schützt die Lärmschutzwand vorübergehend auch vor dem Straßenverkehrslärm der Max-Liebermann-Straße und ist entsprechend dimensioniert.

9.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine Anbindung an die jeweils angrenzenden Straßen, eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Plangebiet für PKW besteht nicht. Damit sind keine Schleichverkehre möglich.

Über Fuß- und Radwege ist eine Durchwegung dieses neuen Quartiers zum Landschaftsschutzgebiet sowie zur Delitzscher Straße und Max-Liebermann-Straße allerdings möglich.

Die Anbindung des Baugebiets WA 1 erfolgt über die Gräfestraße. Die Erschließungsstraße ist als gepflasterte Mischverkehrsfläche geplant und endet in einem kleinen Platz mit Wendemöglichkeit. Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken erfolgt auf privaten schmalen Stichstraßen.

Die Grundstücke an der Delitzscher Straße erhalten eine kleine Zufahrtsstraße parallel zur Delitzscher Straße, um den vorhandenen Baumbestand weitestgehend erhalten zu können. Diese Straße kann gleichzeitig als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden.

Trinkwasserseitig ist das Plangebiet über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Zuge des angrenzenden Straßenraumes erschlossen. Die Kapazitäten in der Gräfestraße (DN100) reichen zur Gewährleistung einer sicheren Trink- und Löschwasserversorgung im südlichen Bereich des Plangebietes jedoch nicht aus. Deshalb wird ein Ringschluss mit DN 100 zwischen den Trinkwasserleitungen Max-Liebermann-Straße und Gräfestraße hergestellt. Über die neue Trinkwasserleitung wird die notwendige Löschwasserversorgung abgesichert.

Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im gesamten Plangebiet ist die Schmutzwasserableitung über die Anbindung an die vorhandenen Mischwasserleitungen in den angrenzenden Straßen möglich.

Die Regenwasserentsorgung über das vorhandene Netz ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Daher wurde die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens geprüft. Nach den Ergebnissen des vorliegenden geotechnischen Berichts stehen im gesamten Planungsgebiet unterhalb des Mutterbodens Geschiebelehm und Geschiebemergel mit einem k_f -Wert von $<10^{-7}$ m/s und einer Mächtigkeit von ca. 4,0 m an. Im gesamten Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Daher soll das Regenwasser der geplanten Baugebiete über die Flurstücke 400/10 und 401 der Gemarkung Eutritzsch und den anschließenden Park (Flurstück 401a, Gemarkung Eutritzsch) gedrosselt in die Rietzschke abgeleitet werden, die ca. 190 m westlich des Plangebiets verläuft.

Bei einer Drosselung der Abflussmenge auf 18 l/s ist ein Rückhaltevolumen von ca. 129 m³ erforderlich. Der Staukanal wird parallel zur nach Norden führenden Gehwegverbindung im direkten Anschluss an das Wohngebiet auf dem Flurstück 400/10 mit einer Länge von 41 m und einer Nennweite DN 2000 hergestellt. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt mit Rohren DN 300 entlang des Böschungsfußes parallel zur Max-Liebermann-Straße bis zur Rietzschke geführt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist nach Aussage des Versorgungsträgers sichergestellt.

Die Versorgung des gesamten Plangebiets ist mit Gas vorgesehen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist versorgungstechnisch bereits als Gasvorranggebiet gekennzeichnet. Die Gasversorgung erfolgt aus Richtung Delitzscher Straße sowie über die Gräfestraße. Ein Anschluss an die im nördlichen Plangebiet liegende Fernwärmeleitung ist nicht vorgesehen.

9.4 Grünkonzept

An der Straßenecke Max-Liebermann-Straße/Delitzscher Straße befindet sich eine baum – und strauchbestandene Fläche mit baulichen Resten der ehemaligen Gärtnerei. Diese Fläche hat ein hohes ökologisches Potenzial und ist in starkem Maße der Sukzession unterworfen. Deshalb soll sie weitestgehend erhalten bleiben.

Der Quartiersplatz in der Mitte des Wohngebiets soll zur Identität des Wohngebiets beitragen. Der Platz wird durch Einzelbäume begrünt, lädt die Bewohner, insbesondere Kinder, zum Verweilen und Spielen ein und nimmt den geringen Anliegerverkehr auf.

Durch die großzügigen Grundstückszuschnitte ist eine starke Begrünung der privaten Bereiche zu erwarten.

C) INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst eine annähernd quadratische Fläche mit einer Größe von ca. 1,8 ha.

Es beinhaltet die Flurstücke 400s, 400/5, 400/2, 400/I, 400/13, 400/11 und einen Teilbereich von 400/12 in der Gemarkung Eutritzsch.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- Im Norden von der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 400/11, 400s und 400/5,
- Im Osten von der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 400/5 und 400/2,
- Im Süden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 400k, 400m und 671 sowie
- nach Westen in Verlängerung des westlichen Grenze des Flurstücks 671 nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 400/11, von dort entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 400/11.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in Wohngebiete im Süden des Plangebiets und in ein gewerbliches Baugebiet im Norden des Plangebiets entlang der Max-Liebermann-Straße. Die Wohngebiete wiederum sind aufgeteilt in ein westlich liegendes Baugebiet WA 1, das an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt, sowie ein östlich liegendes Baugebiet WA 2 entlang der Delitzscher Straße.

Von der südwestlichen Ecke des Plangebiets führt eine Verkehrsfläche in die Mitte des Wohngebiets WA 1. Zwischen dieser Verkehrsfläche und dem an der Gräfestraße östlich angrenzendem privaten Grundstück ist eine kleine private Grünfläche festgesetzt.

12. Baugebiete

Veranlasst durch die am 01.01.2007 in Kraft getretene Änderung BauGB – siehe BauGB i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) –) wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung um folgende Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ergänzt:

Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind bis zum Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Damit ist dem § 12 Abs. 3a BauGB dahingehend Rechnung getragen, dass trotz allgemeiner Festsetzungen, nach denen auch andere als die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Vorhaben zulässig wären, nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Diese Festsetzung stellt lediglich eine Ergänzung dar, die der Rechtssicherheit der Satzung dient. Durch diese Ergänzung wird der Inhalt des Planes bzgl. des Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht geändert. Es wird lediglich geregelt, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben zusätzlich an das Vorliegen eines entsprechenden Durchführungsvertrages gebunden ist. Soll ein anderes Vorhaben realisiert werden, dann ist Voraussetzung dafür, dass die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages erfolgt, was nach § 12 Abs. 3a ausdrücklich zulässig ist. Dazu bedarf es keines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder zur Aufstellung eines neuen Planes, soweit das geänderte Vorhaben den oben genannten Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht verlässt.

Erneute Beteiligungen zum Entwurf sind trotz dieser Ergänzung nicht erforderlich.

Die Hinzunahme dieser Festsetzung ist eine durch zwingende gesetzliche Regelung erforderliche Ergänzung der Satzung. Die Stadt hat diesbezüglich keinerlei Abwägungsspielraum dahingehend, die Festset-

zung nicht zu treffen – es sei denn, sie ändert den vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt, wozu aber keinerlei Veranlassung besteht.

Der Vorhabenträger hat sich ohnehin im Durchführungsvertrage zur Herstellung seines Vorhabens in der in diesem Vertrag vereinbarten Art und Weise verpflichtet. Die Ergänzung ist für ihn somit ohne Relevanz. Die darüber hinaus von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt möglicherweise Betroffenen Teile der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange werden durch diese Ergänzung nicht mehr oder anders berührt als dies vorher der Fall war, da sich der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben nicht ändert. Die Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf wäre somit ein Verfahrensschritt um seiner selbst Willen - und ist damit entbehrlich.

12.1 Baugebiet WA 1

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet WA 1 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da es ebenso wie die südlich angrenzende Wohnbebauung in der Gräfestraße vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll.

Um die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten, werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - im Baugebiet ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind hier wegen der gewünschten aufgelockerten städtebaulichen Struktur mit kleineren Gebäuden am Rande des Landschaftsschutzgebiets und hinsichtlich der verkehrlichen Situation am Ende der Gräfestraße unerwünscht.

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Ihre Höhe orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und wird mit 0,4 festgesetzt. Dies erlaubt eine angemessen durchgrünte und aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern.

Die Festsetzung einer bis zu zweigeschossigen Bebauung führt zu einem abgestuften, harmonischen Übergang zwischen der höheren Bebauung in der Gräfestraße und dem Landschaftsschutzgebiet.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10 m festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt einerseits einen ausreichenden Spielraum für individuell gestaltete, zweigeschossige Gebäude, verhindert aber andererseits den Bau nachbarschaftsstörender, überhöhter Gebäude.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass sich die genannte Gebäudehöhe auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks, beziehen. Das ist hier die Verlängerung der Gräfestraße mit dem Quartiersplatz.

12.1.3 Bauweise

Wegen der gewünschten aufgelockerten städtebaulichen Struktur sowie der Verzahnung von Grün und Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ist überdies kennzeichnend für die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete.

12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die den Grundstückseigentümern eine weitgehende Gestaltungsfreiheit belassen und gleichzeitig eine klare städtebauliche Ordnung schaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Bautiefe von 14 m festgesetzt. In diesem Rahmen sind vielfältige Grundrisslösungen möglich, gleichzeitig wird der städtebauliche Zusammenhang der Siedlung gesichert. So entsteht ein zusammenhängender Vorbereich vor den Gebäuden mit mind. 3,0 m Breite und eine zusammenhängende rückwärtige Gartenfläche.

12.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Um eine einheitliche Ausrichtung nebeneinander liegender Gebäude sicherzustellen, wird die Hauptfirstrichtung der Gebäude entsprechend der Ausrichtung der Baufelder festgesetzt. Sie verläuft parallel zum Landschaftsschutzgebiet und parallel zur Bebauung entlang der Gräfestraße.

12.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um den oben genannten Zusammenhang der Vorgärten und Gärten zu sichern, sollen Garagen und offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Deshalb wird die Errichtung solcher Anlagen außerhalb der Grundstücksflächen ausgeschlossen.

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

Im Baugebiet soll durch die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze eine Mindestqualität der Gärten gesichert werden. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den angestrebten Grundstücksgrößen von ca. 500 m² zu 2-3 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Damit wird ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. (Festsetzung 1.5.1)

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Überlaufkanal zur Rietzschke verringert werden (Festsetzung 1.5.4).

Die festgesetzte Begrünung der Dächer (bis 20° Neigung) führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Solche gering bzw. nicht geneigten Dächer werden in erster Linie nicht genutzte Dächer von Garagen und Carports sein. Mit dieser Begrünung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind lediglich benutzte Dächer (Dachterrassen), Glasdächer sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen im Zusammenhang mit den externen Ausgleichsmaßnahmen zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Auch bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Alle Belange sind einzubeziehen, die nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen. Der Ausgleich unter den Belangen darf nicht in einer Weise vorgenommen werden, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht oder völlig verfehlt wird. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich der Planungsträger in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurücksetzung des anderen entscheidet. Die Grenzen dieser Gestaltungsfreiheit sind überschritten, wo einer der beteiligten Belange in unvertretbarer Weise zu kurz kommt, wo er und sein Gewicht verkannt werden und wo das Verhältnis zwischen ihm und dem Planinhalt auch bei Berücksichtigung der planerischen Gestaltungsfreiheit nicht mehr aufgeht (BVerwG, Urteile v. 12.12.1969, 5.7.1974).

Neben den Belangen der Natur- und Landschaftsschutzes sind bei diesem Vorhaben u.a. folgende Belange (§1 Abs. 6 BauGB) zu berücksichtigen:

- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Eutritzsch,
- Eigentumsbildung der Bevölkerung und Deckung dieser Nachfrage im Stadtgebiet von Leipzig,
- Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Eutritzsch,
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Baugewerbe sowie
- Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung Eutritzsch.

Mit den im Plan festgesetzten Maßnahmen und den externen Ausgleichsmaßnahmen gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen (siehe auch Kap. 7.4.11).

12.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan (Teil A – Planzeichnung) mit den Buchstaben „GFL 1“ festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Mit den Gehrechten werden öffentlich zugängliche Wegeverbindungen von der öffentlichen Straßenfläche (Quartiersplatz) zur Gräfestraße und zur Max-Liebermann-Straße auf privaten Grundstücken gesichert. So wird das bestehende Wegenetz sinnvoll ergänzt. Mit den Fahrrechten wird die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke für Anlieger gesichert. Die Leitungsrechte sind notwendig zur Erschließung der Grundstücke mit Wasser, Abwasser usw.

Die im Plan (Teil A – Planzeichnung) mit den Buchstaben „GFL 2“ festgesetzten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Mit den Geh- und Fahrrechten wird die Zugänglichkeit aller privaten Grundstücke über andere private Grundstücke gesichert. Die Leitungsrechte sind notwendig zur Erschließung der Grundstücke (siehe oben).

12.1.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der angestrebten Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) i.V.m. § 9 (4) BauGB festgesetzt.

Sie betreffen die Dachaufbauten, Dachformen und Dachfarben, die Gestaltung der Müllplätze und Werbeanlagen sowie die Materialien der Fassaden sowie die Farbigkeit der Putze.

Festsetzung 2.1.1 beschränkt die Zulässigkeit der Dachaufbauten hinsichtlich der Länge und der höhenmäßigen Ausbreitung. Dies soll sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken, dass die Traufe noch als ein bestimmendes, gegenüber den Dachaufbauten und Dacheinschnitten dominierendes Element erhalten bleibt, und dass die Firstlinie des Daches als oberster Hausabschluss klar und ohne optische Überschneidungen durch Dachaufbauten durchläuft.

Festsetzung 2.1.2 schließt Walmdächer und Krüppelwalmdächer im Baugebiet aus, weil diese Dachformen in Verbindung mit der festgesetzten ein- bis zweigeschossigen Bauweise eher Ausdruck einer ländlichen Bauweise sind, die nicht typisch in diesem eher städtisch geprägten Umfeld von Leipzig werden soll.

Festsetzung 2.1.3 legt die Farbigkeit der Dächer im Farbbereich antrazit-grau fest, um bei den kleinen Baugebieten ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen sind in Wohngebieten grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Festsetzung 2.2.1 beschränkt die Zulässigkeit solcher Anlagen dahingehend, dass sie besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z.B. blinkende Leuchtwerbungen ausschließt. Die Festsetzung verhindert damit extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne die Werbemöglichkeiten an sich übermäßig zu beschränken.

Die Festsetzung 2.3.1, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von allgemein zugänglichen Flächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente in die Garten- bzw. Vorgartengestaltung und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

Die in 2.4.1 festgesetzten Fassadenmaterialien orientieren sich an den in Eutritzsch üblichen Materialien. Eine zu große Materialvielfalt soll damit in den relativ kleinen Baugebieten vermieden werden. Materialien mit glänzenden Oberflächen, wie z.B. Fliesen, Bleche, Kupfer, glänzende Klinker usw. sollen nicht verwendet werden, da sie zu aufdringlich sind.

Die Farbigkeit von verputzten Fassaden soll nicht beliebig sein. Ein Gebäudeensemble kommt am besten zur Geltung, wenn die Fassaden in hellen Farbtönen wie gedecktem weiß, hellgrau oder hellgelb gestrichen sind (Festsetzung 2.4.2).

12.2 Baugebiet WA 2

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auch das Baugebiet WA 2 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da es ebenso wie die angrenzende Wohnbebauung vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll.

Um die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten, werden die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - im Baugebiet ausgeschlossen. Solche Nutzungen würden die bestehende charakteristische Baustruktur durchbrechen und möglicherweise erhebliche Geruchsemissionen (z.B. bei Tankstellen) verursachen.

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Ihre Höhe orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und wird mit 0,4 festgesetzt.

Dies erlaubt eine angemessen durchgrünte und aufgelockerte Bebauung. Die Festsetzung einer zwei bis dreigeschossigen Bebauung orientiert sich an den Gebäudehöhen der Delitzscher Straße und sichert die beabsichtigte Fortführung der stadtvillenartigen Bebauung entlang dieser Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung kann gem. Festsetzung 1.2.3 nicht bis zu 50% überschritten werden durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese Festsetzung sichert die beabsichtigte lockere Bebauung mit Stadtvillen und sichert unbefestigte Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 13 m festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt einerseits einen ausreichenden Spielraum für individuell gestaltete, bis zu dreigeschossige Gebäude, verhindert aber andererseits den Bau nachbarschaftsstörender, überhöhter Gebäude.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass sich die genannte Gebäudehöhe auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks, beziehen. Das ist hier die Delitzscher Straße.

12.2.3 Bauweise

Die offene Bauweise ergibt sich aus der beabsichtigten Fortführung der offenen, solitären Bebauung entlang der Delitzscher Straße.

12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Mit einem Abstand von 12 m zur Delitzscher Straße sind Baulinien festgesetzt, um den Bestand an Bäumen zu schützen und eine Bebauung in die Tiefe des Grundstücks zu verhindern. Im Übrigen sind Baugrenzen festgesetzt, die den Grundstückseigentümern eine weitgehende Gestaltungsfreiheit belassen und gleichzeitig in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine klare städtebauliche Ordnung schaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als quadratische Baufenster mit einer Bautiefe und Baubreite von jeweils 18 m festgesetzt. In diesem Rahmen sind vielfältige Grundrisslösungen für Stadtvillen oder kompakte Einfamilienhäuser möglich. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von der Delitzscher Straße resultiert aus dem beabsichtigten Erhalt der Bäume, die unmittelbar an die Delitzscher Straße angrenzen.

12.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um zusammenhängenden Garten- bzw. Freiflächen zu sichern, sollen Garagen und offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. So ist die Errichtung solcher Anlagen außerhalb der genannten Flächen ausgeschlossen.

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

Im Baugebiet soll durch die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze eine Mindestqualität der Gärten gesichert werden. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den angestrebten Grundstücksgrößen von ca. 500 m² zu 2-3 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Damit wird ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. (Festsetzung 1.5.1)

Im nördlichen Teil des Baugebiets ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine bestehende Grünfläche mit hochwertigem Gehölzbestand. Die textliche Festsetzung 1.5.2 legt fest, dass die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten sind und die übrige Fläche dicht begrünt werden soll, um den Wert des Biotops zu erhöhen und einen Ausgleich für den Verlust von einzelnen Gehölzen im Inneren des Plangebiets zu bilden. Um die Nutzbarkeit dieser Fläche für die Anwohner zu gewährleisten, können auf max. 10% der Fläche auch Wege angelegt werden. Diese Wege sind gem. Festsetzung 1.5.4 wasserdurchlässig anzulegen, um den Eingriff in die überwiegend begrünte Fläche gering zu halten.

Die im östlichen Teil des Baugebiets zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern haben das Ziel, die entlang der Delitzscher Straße bestehenden Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Die festgesetzten Flächen erlauben lediglich an zwei Stellen die erforderliche Anbindung als Ein- und Ausfahrt der beiden Grundstücke an die Delitzscher Straße.

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Überlaufkanal zur Rietzschke verringert werden (Festsetzung 1.5.4).

Die festgesetzte Begrünung der Dächer (bis 20° Neigung) führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Solche gering bzw. nicht geneigten Dächer werden in erster Linie nicht genutzte Dächer von Garagen und Carports sein. Mit dieser Begrünung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind lediglich benutzte Dächer (Dachterrassen), Glasdächer sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Mit den im Plan festgesetzten Maßnahmen und den externen Ausgleichsmaßnahmen gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen (siehe auch Kap. 7.4.11 und 12.1.7).

12.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan (Teil A – Planzeichnung) mit den Buchstaben „GFL 1“ festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Mit den Gehrechten werden öffentlich zugängliche Wegeverbindungen von der öffentlichen Straßenfläche (Quartiersplatz) zur Gräfestraße und zur Max-Liebermann-Straße auf privaten Grundstücken gesichert. So wird das bestehende Wegenetz sinnvoll ergänzt. Mit den Fahrrechten wird die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke für Anlieger gesichert. Die Leitungsrechte sind notwendig zur Erschließung der Grundstücke mit Wasser, Abwasser usw.

12.2.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der angestrebten Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften gem. § 89 SächsBO i.V.m. § 9 (4) BauGB festgesetzt.

Sie betreffen die Dachaufbauten, Dachformen und Dachfarben, die Gestaltung der Müllplätze und Werbeanlagen sowie die Materialien der Fassaden sowie die Farbigkeit der Putze.

Festsetzung 2.1.1 beschränkt die Zulässigkeit der Dachaufbauten hinsichtlich der Länge und der höhenmäßigen Ausbreitung. Dies soll sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken, dass die Traufe noch als ein bestimmendes, gegenüber den Dachaufbauten

und Dacheinschnitten dominierendes Element erhalten bleibt, und dass die Firstlinie des Daches als oberster Hausabschluss klar und ohne optische Überschneidungen durch Dachaufbauten durchläuft.

Festsetzung 2.1.2 schließt Walmdächer und Krüppelwalmdächer im Baugebiet aus, weil diese Dachformen in Verbindung mit der festgesetzten ein- bis zweigeschossigen Bauweise eher Ausdruck einer ländlichen Bauweise sind, die nicht typisch in diesem eher städtisch geprägten Umfeld von Leipzig werden soll.

Festsetzung 2.1.3 legt die Farbigkeit der Dächer im Farbbereich antrazit-grau fest, um bei den kleinen Baugebieten ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen sind in Wohngebieten grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Festsetzung 2.2.1 beschränkt die Zulässigkeit solcher Anlagen dahingehend, dass sie besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z.B. blinkende Leuchtwerbungen ausschließt. Die Festsetzung verhindert damit extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne die Werbemöglichkeiten an sich übermäßig zu beschränken.

Die Festsetzung 2.3.1, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von allgemein zugänglichen Flächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente in die Garten- bzw. Vorgartengestaltung und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

Die in 2.4.1 festgesetzten Fassadenmaterialien orientieren sich an den in Eutritzsch üblichen Materialien. Eine zu große Materialvielfalt soll damit in den relativ kleinen Baugebieten vermieden werden. Materialien mit glänzenden Oberflächen, wie z.B. Fliesen, Bleche, Kupfer, glänzende Klinker usw. sollen nicht verwendet werden, da sie zu aufdringlich sind.

Die Farbigkeit von verputzten Fassaden soll nicht beliebig sein. Ein Gebäudeensemble kommt am besten zur Geltung, wenn die Fassaden in hellen Farbtönen wie gedecktem weiß, hellgrau oder hellgelb gestrichen sind (Festsetzung 2.4.2).

12.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

12.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Norden des Plangebiets wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Dort sind nur solche Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe zulässig, die von ihrem Emissionsgrad her auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig wären, da sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stören. Von einem Mischgebiet unterscheidet sich das eingeschränkte Gewerbegebiet dadurch, dass eine Wohnnutzung, die von der Max-Liebermann-Straße stark verlärmte würde, nicht vorgesehen ist. Hinsichtlich des Störungsgrades der hier zulässigen Gewerbebetriebe besteht dagegen kein Unterschied zu einem Mischgebiet. Dies dient dem Schutz der südlich angrenzenden Wohngebiete.

Einzelhandelsbetriebe sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig, um die von der Stadt Leipzig befürchtete Gefahr einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des 1 km entfernt liegenden Eutritzsch-Zentrums auszuschließen (siehe Kap. 6.2.1).

Die gem. § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da die Flächenanforderungen dieser Nutzungen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer geschlossenen Raumkante entlang des Mittleren Rings widersprechen und solche Nutzungen keinen Lärmschutz für die zu sich südlich anschließenden Wohngebäude bringen.

12.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Ihre Höhe liegt mit einer GRZ von 0,6 deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Das Maß der festgesetzten GRZ nimmt Bezug auf das städtische Umfeld und den Rahmenplan Eutritzsch, einer informellen Planung von 1994, in dem ebenfalls diese Obergrenze vorgeschlagen war. Die Festsetzung dieser GRZ erlaubt den Bau des städtebaulich gewünschten markanten Gebäudes und die Anlage der erforderlichen Stellplatzflächen und Nebenanlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung kann gem. Festsetzung 1.2.3 nicht bis zu 50% überschritten werden durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die Verhinderung einer höheren Versiegelung sichert die Schaffung bzw. den Erhalt großer Frei- und Grünflächen auf dem Grundstück.

Zur Klarstellung sei erwähnt, dass das zur Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Bauland das gesamte Baugebiet umfasst, auch soweit innerhalb dieses Gebiets Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen sind (vgl. OVG Lüneburg 17.1.1986 – 0 OVG B 37/85). Die maßgebende Fläche des Baugrundstücks kann von der tatsächlichen Fläche des Baugrundstücks abweichen. Das bedeutet hier, dass für die Ermittlung der GRZ das gesamte Baugebiet des eingeschränkten Gewerbegebiets maßgeblich ist.

12.3.3 Bauweise

Im Baugebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um am künftigen Mittleren Ring Leipzig einen klar ablesbaren Straßenraum zu erhalten und um einen zusätzlichen Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung zu schaffen.

12.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Bautiefe von ca. 23 m festgesetzt. In diesem Rahmen sind vielfältige Grundrisslösungen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude möglich. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von der Max-Liebermann-Straße mit etwa 5 m sichert die Schaffung eines angemessenen Vorbereichs.

Zur Akzentuierung der Ecke Max-Liebermann-Straße / Delitzscher Straße soll entlang der Max-Liebermann-Straße ein vier- bis siebengeschossiger Kopfbau mit einem straßenbegleitenden zwei bis viergeschossigen Baukörper entstehen. Die städtebauliche Figur entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung von Eutritzsch, einer informelle Planung aus dem Jahr 1994, die an dieser exponierten Lage eine städtebauliche Betonung durch eine „Torbebauung“ an der Delitzscher Straße vorgesehen hat.

Zur Absicherung der genannten städtebaulichen Ziele werden im Bereich des Kopfbaus an der Ecke Max-Liebermann-Straße / Delitzscher Straße Baulinien festgesetzt. Im Übrigen werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt, die den o.g. Vorbereich zur Max-Liebermann-Straße definieren und den rückwärtigen Grundstücksbereich von Bebauung frei lassen.

12.3.5 Natur und Landschaft

Im östlichen Teil des Baugebiets ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine bestehende Grünfläche mit hochwertigem Gehölzbestand. Die textliche Festsetzung 1.5.2 legt fest, dass die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten sind und die übrige Fläche dicht begrünt werden soll, um den Wert des Biotops zu erhöhen und einen Ausgleich für den Verlust von einzelnen Gehölzen im Inneren des Plangebiets zu bilden. Um die Nutzbarkeit dieser Fläche für die Anwohner zu gewährleisten, können auf max. 10% der Fläche auch Wege angelegt werden. Diese Wege sind gem. Festsetzung 1.5.4 wasserdurchlässig anzulegen, um den Eingriff in die überwiegend begrünte Fläche gering zu halten.

Im Gewerbegebiet soll durch die Anpflanzung je eines großkronigen Laubbaums pro vier Stellplätze eine Durchgrünung der Stellplatzanlagen gesichert werden. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, sollen die Bäume in 6 qm großen Baumscheiben gepflanzt und die Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m angelegt werden. (Festsetzung 1.5.3)

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Überlaufkanal zur Rietzschke verringert werden (Festsetzung 1.5.4).

Die festgesetzte Begrünung der Dächer (bis 20° Neigung) führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Mit dieser Begrü-

nung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind lediglich benutzte Dächer (Dachterrassen), Glasdächer sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Mit den im Plan festgesetzten Maßnahmen und den externen Ausgleichsmaßnahmen gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen (siehe auch Kap. 7.4.11 und 12.1.7).

12.3.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der angestrebten Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften gem. § 89 SächsBO i.V.m. § 9 (4) BauGB festgesetzt.

Sie betreffen die Dachaufbauten, Dachformen und Dachfarben, die Gestaltung der Müllplätze und Werbeanlagen sowie die Materialien der Fassaden sowie die Farbigkeit der Putze.

Festsetzung 2.1.1 beschränkt die Zulässigkeit der Dachaufbauten hinsichtlich der Länge und der höhenmäßigen Ausbreitung. Dies soll sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken, dass die Traufe noch als ein bestimmendes, gegenüber den Dachaufbauten und Dacheinschnitten dominierendes Element erhalten bleibt, und dass die Firstlinie des Daches als oberster Hausabschluss klar und ohne optische Überschneidungen durch Dachaufbauten durchläuft.

Festsetzung 2.1.2 schließt Walmdächer und Krüppelwalmdächer im Baugebiet aus, weil diese Dachformen in Verbindung mit der festgesetzten ein- bis zweigeschossigen Bauweise eher Ausdruck einer ländlichen Bauweise sind, die nicht typisch in diesem eher städtisch geprägten Umfeld von Leipzig werden soll.

Festsetzung 2.1.3 legt die Farbigkeit der Dächer im Farbbereich antrazit-grau fest, um bei den kleinen Baugebieten ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen sind in Wohngebieten grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Festsetzung 2.2.1 beschränkt die Zulässigkeit solcher Anlagen dahingehend, dass sie besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z.B. blinkende Leuchtwerbungen ausschließt. Die Festsetzung verhindert damit extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne die Werbemöglichkeiten an sich übermäßig zu beschränken.

Die Festsetzung 2.3.1, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von allgemein zugänglichen Flächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente in die Garten- bzw. Vorgartengestaltung und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

Die in 2.4.1 festgesetzten Fassadenmaterialien orientieren sich an den in Eutritzsch üblichen Materialien. Eine zu große Materialvielfalt soll damit in den relativ kleinen Baugebieten vermieden werden. Materialien mit glänzenden Oberflächen, wie z.B. Fliesen, Bleche, Kupfer, glänzende Klinker usw. sollen nicht verwendet werden, da sie zu aufdringlich sind.

Die Farbigkeit von verputzten Fassaden soll nicht beliebig sein. Ein Gebäudeensemble kommt am besten zur Geltung, wenn die Fassaden in hellen Farbtönen wie gedecktem weiß, hellgrau oder hellgelb gestrichen sind (Festsetzung 2.4.2).

13. Verkehrsflächen

An der südwestlichen Ecke des Plangebiets ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die an die Gräfestraße anbindet und über einen kurzen Verschwenk zum Quartiersplatz in der Mitte des Baugebiets WA 1 führt. Damit werden die Grundstücke des Baugebiets WA 1 an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Diese Verkehrsfläche wird entsprechend ihrer Doppelfunktion als Erschließungs- und Aufenthaltsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Quartiersplatz dient auch dem Abstellen von Besucher-Pkw sowie als Wendehammer für Feuerwehr und Müllfahrzeuge.

Die Geometrie des Platzes ergibt sich nicht aus den Mindestmaßen der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE), sondern aus der gradlinigen Einbindung der angrenzenden privaten Er-

schließungswege. Verkehrstechnisch wäre für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen gem. EAE lediglich ein Wendekreishalbmesser von 9,80 m erforderlich. Der Durchmesser des Platzes ist mit 28 m (Radius 14 m) deutlich größer. Dies erlaubt, sowohl vier Bäume in der Mitte des Platzes anzupflanzen als auch die Bereitstellung der Abfallbehälter im Bereich des Platzes. Der Wenderadius von Müllfahrzeugen wird dadurch nicht beeinträchtigt, das Müllfahrzeug kann sogar zügig mit stetig zunehmendem Lenkeinschlag in den Bogen einfahren und ihn ebenso zügig wieder verlassen (Fahrkurve 1 gem. EAE).

Von dieser Platzfläche erfolgt die Erschließung der übrigen Grundstücke des Baugebiets WA1 über insgesamt vier in nördliche bzw. östliche Richtung verlaufende Flächen, die innerhalb der Wohngebiete mit Geh- und Fahrrechten belastet sind (siehe vorne).

Die übrigen Baugebiete sind bereits an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen: Das Baugebiet WA2 an die Delitzscher Straße, das eingeschränkte Gewerbegebiet an die Max-Liebermann-Straße.

Weil die Max-Liebermann-Straße zum Mittleren Ring ausgebaut wird und der Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich mit der Delitzscher Straße nicht durch Ein- und Ausfahrten des eingeschränkten Gewerbegebiets behindert werden soll, wird im westlichen Teil dieses Baugebiets eine Fläche für Ein- und Ausfahrten vorgegeben und die übrigen straßenbegleitenden Flächen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine kleine Fläche als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird nach den aktuellen Planungen des Amts für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig benötigt, wenn der Mittlere Ring entlang der Max-Liebermann-Straße ausgebaut und im Kreuzungsbereich zur Delitzscher Straße verbreitert wird. Die „unruhige“ Linienführung ergibt sich aus der Abgrenzung der Ausbauplanung aus dem Jahr 1994 zur geplanten Führung des Mittleren Rings. Eine Begradigung der Linienführung ist nach den Angaben des Amts für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig unter Berücksichtigung des Baumbestands im Zuge der weiteren Verkehrsplanungen denkbar.

14. Grünflächen

Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist eine kleine private Grünfläche festgesetzt. Sie bildet einen mit zwei Bäumen bepflanzten kleinen „Grünpuffer“ zwischen dieser Straßenverkehrsfläche und dem bereits bebauten Grundstück Gräfestraße Nr. 38. Dadurch ist gewährleistet, dass das Grundstück Gräfestraße 38 nicht zu zwei Seiten an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzt und dadurch übermäßig gestört würde. Außerdem wird dadurch verhindert, dass der Eigentümer dieses Grundstücks ggf. Erschließungsbeiträge oder zusätzliche Räumdienste leisten müsste.

15. Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird die Verwendung bestimmter, die Luft verunreinigender Stoffe durch die textliche Festsetzung 1.4.1 beschränkt. Hintergrund ist das erhebliche lufthygienische Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration in Leipzig. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt, in dem diese „Verwendungsbeschränkung“ als wirkungsvolle Maßnahme im Maßnahmenkatalog festgeschrieben wurde. Damit kann durch diese Maßnahme – als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteils festgelegten Maßnahmenbündel – eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4 m festgesetzt (Festsetzung 1.4.2). Diese verläuft in einer Grünzone zwischen Gewerbe- und Wohngebiet und schützt die Wohngebäude vor dem Verkehrslärm der Max-Liebermann-Straße und gleichzeitig vor den Emissionen des Gewerbegebiets (Verkehr durch parkende KFZ). Der Schallschutzschirm mit einer Gesamthöhe kombiniert einen ein Meter hohen Erdwall mit einer drei Meter hohen Schallschutzwand. Die Schallschutzwand soll beidseitig schallabsorbierend mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) ausgeführt wer-

den, um störende Schallreflexionen zu unterbinden. Sie wird beidseitig mit Bäumen und Pflanzen gemäß textlicher Festsetzung 1.5.6 begrünt. In Höhe des Biotops wird die Schallschutzwand um das Biotop herum nach Süden weitergeführt, um den Verkehrslärm aus der Delitzscher Straße abzuhalten. Einzelheiten zur Herstellung des Schallschutzschirms werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Wohngebäude im Baugebiet WA 1 unmittelbar hinter der Lärmschutzwand sind gem. Festsetzung 1.4.3 passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorgesehen. Im Einzelfall kann davon abgesehen werden, soweit andere Maßnahmen - z.B. Grundrissgestaltung u.ä. - ergriffen werden. Für die Wohngebäude ist der Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Das bedeutet in der Praxis, dass bei Wohngebäuden i.d.R. Fenster der Schallschutzklasse III eingebaut werden.

Die Stadtvillen an der Delitzscher Straße sollen aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Ortsbildes und des Straßenraums der Delitzscher Straße nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden. Stattdessen werden hier passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorgesehen. Im Einzelfall kann davon abgesehen werden, soweit andere Maßnahmen - z.B. Grundrissgestaltung u.ä. - ergriffen werden. Für die Wohngebäude ist der Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Das bedeutet in der Praxis, dass bei Wohngebäuden i.d.R. Fenster der Schallschutzklasse IV eingebaut werden müssen.

Zum Schutz der rückwärtigen Freiflächen des Wohngebiets WA 2 wird zwischen den Stadtvillen ebenfalls eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m vorgesehen. Diese kann ggf. mit der Errichtung von Garagen im Zwischenraum der beiden Gebäude kombiniert werden.

Bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen wurde die lärmschützende Wirkung der erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Riegelbebauung entlang der Max-Liebermann-Straße nicht berücksichtigt. Mit Riegelbebauung würde die Lärmbelastung im Plangebiet deutlich verringert werden. Für den Riegelbau selbst ist für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist zur Delitzscher Straße hin der Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Das bedeutet in der Praxis für gewerbliche Nutzungen je nach Gebäudetyp der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III.

D) STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Die Flächenbilanz wurde per CAD ermittelt. Die Werte wurden jeweils gerundet.

16. Flächenbilanz

vb. B.-Plan Nr. 284 „Max-Liebermann-Straße/ Ecke Delitzscher Straße“		
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 17.700 m ²	100.0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	5.730 m ²	32.4 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	3.950 m ²	22.3 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	6.390 m ²	36.1 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	1.190 m ²	6.7 %
Öffentliche Straße im Kreuzungsbereich Max-Liebermann / Ecke Delitzscher Straße	300 m ²	1.7 %
Private Grünfläche	130 m ²	0.7 %
Im WA2 und GEe festgesetzte Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WA2 = 1795 m ² , GEe = 1785 m ²)	Summe 3.580 m ²	20.2 %

17. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gem. BauGB – wie z.B. eine Umlegung – sind nicht notwendig, da der Vorhabenträger das Grundstück insgesamt erworben hat. Die Aufteilung des Grundstücks im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude erfolgt nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt ohne förmliches Verfahren.

Im Kreuzungsbereich der Max-Liebermann-Straße mit der Delitzscher Straße kann im Fall des Ausbaus des Mittleren Rings (B6) ein Teilgrundstück durch die Stadt Leipzig erworben werden.

18. Kosten für die Stadt Leipzig

Aus der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen für die Stadt Leipzig keine Kosten. Der Vorhabenträger trägt alle anfallenden Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, die sich aus der Verlängerung der Gräfestraße ergeben. Diese Straße wird nach Herstellung durch den Vorhabenträger der Stadt Leipzig kostenfrei übergeben und öffentlich gewidmet. Die Kosten für die Unterhaltung öffentlichen Verkehrsflächen liegen dann bei der Stadt Leipzig.

Leipzig, den

K u n z

Leiter des Stadtplanungsamtes

E) ANHANG

19. Literatur

- Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 1998
- Daab, Karlfried: Analyse- und Entwurfsmethodik für einen ökologisch orientierten Städtebau, Dortmund 1996
- Fickert/Fieseler; Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 9. Auflage, Stuttgart 1998
- Hirsch Ingenieurbüro, Vorentwurf Erschließung Wohngebiet an der Gräfestraße
- Kaule, Giselher: Arten- und Biotopschutz; zweite Auflage 1992
- Knoll Ökoplan GmbH: Grünordnungsplan für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 284 „Max-Liebermann-Straße/ Ecke Delitzscher Straße“, Leipzig Feb. 2006
- Land Nordrhein-Westfalen: Gem. Rderl. d. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft : Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), Düsseldorf 1998
- Materialforschungs- und Prüfungsanstalt für das Bauwesen, Leipzig e.V., Gutachten Nr. GU V/00 – 599 vom 04.10.2000 und 24.11.2003
- Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 20.12.2001
- Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2004
- Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995
- Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Entwurf, Stand 2006)
- Stadt Leipzig, Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig in der Fassung 16.10.1992
- Stadt Leipzig, Brutvogelatlas der Stadt Leipzig und des Landkreises Leipzig, 2005
- Stadt Leipzig, Grünflächenamt: Empfehlung zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig in der Fassung vom 11.08.1997
- Stadt Leipzig/ Grünflächenamt (Hrsg.): Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig, erarbeitet durch: Dr. R. Schnabel, Ökologische Gutachten und Planungen, Leipzig, 2001
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Stadtklimauntersuchung Leipzig und Umland, Leipzig 1997
- Stadt Leipzig/Amt für Umweltschutz/Abt. Umweltvorsorge: Leipziger Bewertungsmodell, Leipzig, Stand 05/2002
- Stadt Leipzig, Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig, Hrsg. LfUG Sachsen, Leipzig, 2005
- WPW Geoconsult, Geotechnischer Bericht, Max-Liebermann-Straße / Delitzscher Straße. Leipzig 2000

20. Hinweise

20.1 Archäologie

Das Vorhabenareal ist nach Angabe des Landesamts für Archäologie Teil eines fundreichen Altsiedelgebiets. Im direkten Umfeld des Areals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (neolithische Siedlung / Gräberfeld, mittelalterlicher Dorfkern). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Areals an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

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

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

20.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft (s.u.) sind gemäß Durchführungsvertrag durchzuführen.

Die Maßnahmen beinhalten auf den angrenzenden Flurstücken 400/10 und 400/12, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. die Pflanzung von 6000 Sträuchern sowie die Pflanzung von 60 Bäumen auf einer Fläche von 6000 m² sowie die Anlage eines Feuchtbiotops auf einer Fläche von 100 m² mit 5 Erlen

20.3 Pflanzempfehlungen

Auf die Festsetzung von Pflanzlisten mit einer Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher wurde im Plangebiet verzichtet. Eine solche Auswahl hat das Grünflächenamt der Stadt Leipzig mit den „Empfehlungen zur Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet“ bereits vorgenommen und veröffentlicht. Auf diese Auswahl soll zurückgegriffen werden.

20.4 Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

20.5 Tabellen Eingriffsbilanzierung (4 Seiten)