



Stadt Leipzig

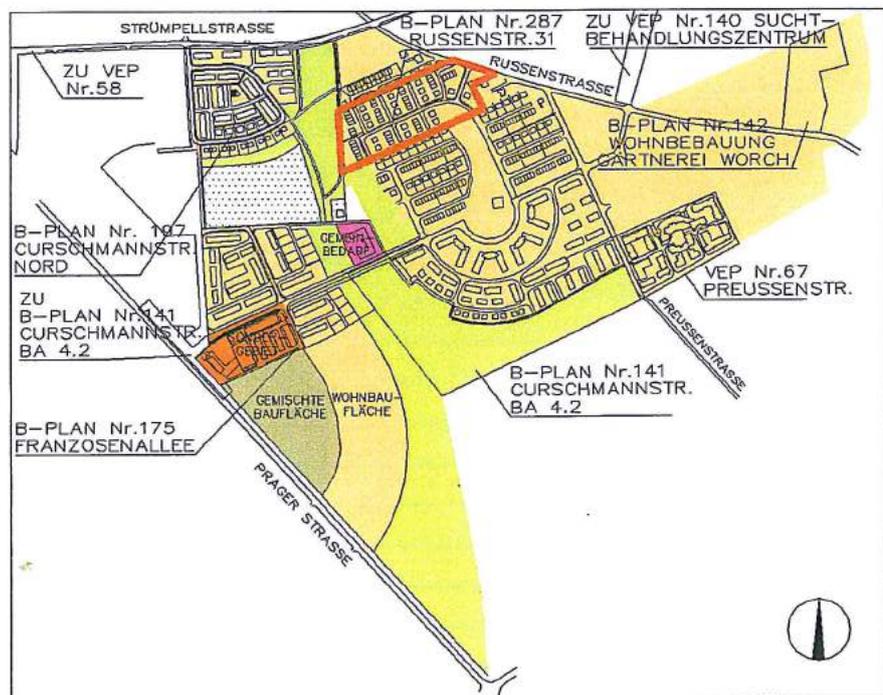
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 287 Russenstraße 31

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Probstheida

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Unterplan Baubetreuung GmbH  
04155 Leipzig, Blumenstraße 72  
in Kooperation mit  
Planungsgruppe Unterberger  
I-39012 Meran, M.-Trost-Straße 19/A

15. MRZ. 2006

Datum/Unterschrift



<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
A.	<b>EINLEITUNG</b>	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahren	7
B.	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	7
5.1	Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation	7
5.2	Verkehr	7
5.3	Technische Infrastruktur	8
5.4	Soziale Infrastruktur	8
5.5	Archäologische Denkmalpflege	8
6.	Planerische Grundlagen	8
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	8
6.1.1	Flächennutzungsplan	8
6.1.2	Rahmenplan Probstheida - Curschmannstraße	8
6.1.3	Bebauungspläne	9
6.2	Sonstige Planungen	9
6.2.1	Stadtentwicklungsplan „Zentren“	9
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ – Teilplan Wohnungsbau	9
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	9
6.2.4	Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“	9
7.	Umweltbericht	9
7.1	Einleitung	9
7.1.0	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	9
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes	9
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	10
7.1.2.1	Vogelschutz- und FFH - Richtlinien	10
7.1.2.2	Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7.1.2.3	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
7.1.2.4	Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	11
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	11
7.2.1	Tiere	11
7.2.1.1	Bestandsaufnahme	11
7.2.1.2	Entwicklungsprognose	12
7.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
7.2.2	Pflanzen	12
7.2.2.1	Bestandsaufnahme	12
7.2.2.2	Entwicklungsprognose	14
7.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
7.2.3	Boden	15
7.2.3.1	Bestandsaufnahme	15
7.2.3.2	Entwicklungsprognose	16
7.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
7.2.4	Wasser	17
7.2.4.1	Bestandsaufnahme	17
7.2.4.2	Entwicklungsprognose	18
7.2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
7.2.5	Luft	18
7.2.5.1	Bestandsaufnahme	18
7.2.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
7.2.6	Klima	19
7.2.6.1	Bestandsaufnahme	19

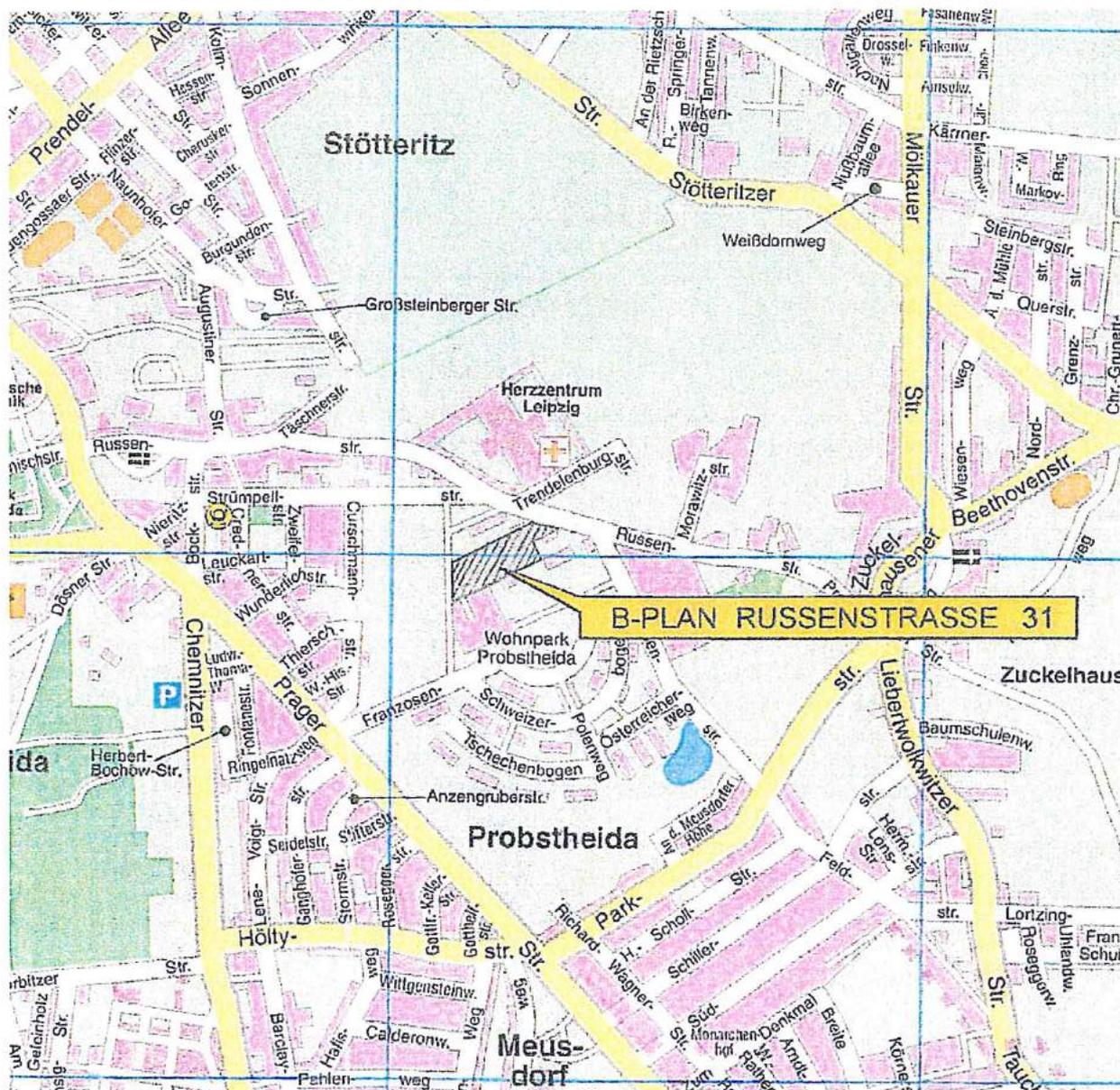
7.2.6.2	Entwicklungsprognose	19
7.2.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
7.2.7	Landschaft	20
7.2.7.1	Bestandsaufnahme	20
7.2.7.2	Entwicklungsprognose	20
7.2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
7.2.8	Biologische Vielfalt	21
7.2.8.1	Bestandsaufnahme	21
7.2.9	Menschen	21
7.2.9.1	Bestandsaufnahme	21
7.2.9.2	Entwicklungsprognose	21
7.2.9.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
7.2.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	22
7.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
7.4	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	23
7.5	Zusammenfassung	25
8.	Beteiligungen	26
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	26
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf	26
8.3	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	27
9.	Städtebauliches Konzept	29
9.1	Gliederung des Gebietes	29
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	30
9.3	Erschließungskonzept	30
9.3.1	Verkehrerschließung	30
9.3.2	Ruhender Verkehr	30
9.3.3	Technische Infrastruktur – Beschreibung und Bemessung der Anlagen	31
9.3.3.1	Schmutzwasserableitung	32
9.3.3.2	Oberflächenwasserableitung	32
9.3.3.3	Trink- und Löschwasserversorgung	32
9.3.3.4	Elektroenergieversorgung und öffentliche Beleuchtung	32
9.3.3.5	Gasversorgung	32
9.3.3.6	Fernmeldeversorgung – Breitbandkabelversorgung	32
9.4	Grünkonzept	32
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	33
10.	Räumlicher Geltungsbereich	33
11.	Gliederung des Plangebietes	33
12.	Baugebiete	33
12.1	Art der baulichen Nutzung	33
12.2	Maß der baulichen Nutzung	33
12.2.1	Grundflächenzahl GRZ	33
12.2.2	Höhe baulicher Anlagen	34
12.2.3	Zahl der Vollgeschosse	34
12.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	34
12.3.1	Baugrenzen	34
12.3.2	Stellung baulicher Anlagen	34
12.4	Stellplätze und Garagen	34
12.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	35
12.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
12.7	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
13.	Verkehrsflächen	36
14.	Öffentliche Grünfläche	37
15.	Örtliche Bauvorschriften	37
15.1	Dachform	37
15.2	Dachdeckung	37

II	Hinweise	38
	1 Archäologische Funde	38
	2 Schutz des Oberbodens	38
	3 Schutz des Grundwassers	38
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	39
16.	Flächenbilanz des Plangebietes	39
17.	Kostenbilanz	39
17.1	Erschließungsanlagen	40
17.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	40
18.	Städtebaulicher Vertrag	40
	Literatur	41
Anhang:		
I:	Pflanzempfehlungen	42
II:	Bilanzierung des externen Ausgleichs	
III:	Gestaltungsplan	



## A. EINLEITUNG

### 1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES



Das Plangebiet „Russenstraße 31“ befindet sich im Stadtbezirk Leipzig-Südost, Ortsteil Probstheida und hat eine Größe von rd. 2,3 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte oben bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.



## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Planungsanlass ist die Absicht der VDU Immobilien GmbH & Co KG, Blumenstr. 72, 04155 Leipzig, einem Unternehmen der Firmengruppe Unterplan, das Plangebiet zu einem Eigenheimstandort zu entwickeln und gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand in Form einer aufgelassenen Gärtnerei zu beheben. Die betroffenen Flächen wurden von der VDU Immobilien GmbH & Co KG, Blumenstr. 72, 04155 Leipzig erworben.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 287 wird auch die mit Beschluss Nr. 364/95 von der Ratversammlung am 25.10.1995 gebilligte und am 03.11.1995 zwischen der Stadt Leipzig und der Vorhabenträgerin geschlossene Rahmenvereinbarung zum Neubaugebiet Probstheida, welche die gegenseitigen Rechte und Pflichten bei der Entwicklung und Bebauung des Gesamtgebietes regelt, weiter ausgefüllt. Den gegenüber 1995 veränderten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes wird mit dem vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 287 als Eigenheimstandort entsprochen.

Das Plangebiet ist nur in einem Streifen von ca. 30 m Tiefe entlang der Russenstraße entsprechend § 34 BauGB bebaubar, der übrige Teil gehört planungsrechtlich zum Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Planvorhaben ist somit nicht nach § 34 BauGB realisierbar. Es wird deshalb ein Bebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag gemäss § 11 BauGB aufgestellt.

## 3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem vorliegenden Baubauungsplan liegen insbesondere folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- a) Mit dem Bebauungsplan soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Plangebietes geschaffen werden, um auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Rahmenplanes Probstheida – Curschmannstraße eine entsprechende Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen.
- b) Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl bzgl. des Plangebietes selbst, als auch ihrer Auswirkung auf die bzw. Verknüpfungen mit der Umgebung gewährleistet werden.
- c) Es soll die Entwicklung eines ökonomisch erschlossenen und wirtschaftlich zu bebauenden Wohngebietes für freistehende Eigenheime und Doppelhäuser/Hausgruppen („Reihenhäuser“) vorbereitet werden, um damit weiten Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zur Eigentumsbildung zu geben.
- d) Das neue Baugebiet soll den Charakter eines ruhigen, randstädtischen Wohngebietes tragen und vielen der künftigen Bauträger/Bauherren eine weitgehende individuelle Ausführung und Gestaltung ihrer Gebäude ermöglichen.
- e) Grünordnerisches Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere der Erhalt des vorhandenen alten Baumbestandes und die Stärkung des Bestandes an Bäumen und Sträuchern insgesamt, um damit die Entwicklung eines stark durchgrünter Wohnstandorts mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erreichen.
- f) Die Planung soll dazu dienen, einen städtebaulichen Missstand in Form einer aufgelassenen Gärtnerei zu beheben, um der Verwahrlosung des Plangebietes, verbundenen mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung, vorzubeugen.

#### 4. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	25.11.2003
Bürgerforum als frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	20.01.2004
Frühzeitige Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	16.07.2004 - 20.08.2004
Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs	08.11.2005- 07.12.2005

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

### B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

#### 5. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

##### 5.1. Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Neubaugebiet Sonnenpark Probstheida gehört zur südöstlichen Stadtrandzone, geprägt durch den Übergang zu ländlichen Siedlungsstrukturen, größere, teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die unmittelbare Nachbarschaft zum Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrum.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden und außerhalb desselben befindlichen Flächen stellen sich wie folgt dar:

- im Osten die Russenstraße
- im Westen der im Geltungsbereich des B-Planes 197 befindliche Grünzug
- im Süden und im Norden landwirtschaftlich genutzte, teilweise brach gefallene Flächen

Das Leipziger Umland ist zudem in diesem Bereich nicht durch den Abbau von Kohle zerstört und auch nicht durch die Konzentration von Wohnungsneubaugebieten aus den 80-er Jahren vorgeprägt. Die Nähe zu den Naherholungsgebieten Löbnig-Dölitz und Naunhof sowie der neu entstehenden Seenlandschaft im Leipziger Südraum ist ein weiterer, die Qualität des Standortes bestimmender Faktor. Das gilt ebenso für den nord-westlich des Gebietes liegenden denkmalgeschützten Dorfkern von Probstheida und die das Gebiet im Osten tangierende Niederung der östlichen Rietzschke, Merkmale, die noch etwas vom Charakter der Landschaft vor den Stadterweiterungen der vergangenen 100 Jahre vermitteln.

Das Plangebiet liegt auf ca. 145,0 m ü. NN, ist praktisch eben und befindet sich auf einer ehemaligen Gärtnereifläche mit verhältnismäßig hohem Anteil von befestigten und teilbefestigten Flächen, die seit Beginn der 90-er Jahre brach liegt.

Im ehemaligen Einfahrtsbereich an der Russenstraße befinden sich noch als solche erkennbare befestigte Flächen. Bauliche Anlagen sind in der großen ehemaligen Gewächshausanlage zu erkennen, die allerdings bereits weitgehend beseitigt wurde, und in einigen Ruinen im nördlichen Grundstücksbereich. Der größte Teil der Flächen ist brachgefallen und wird optisch von Kanadischer Goldrute und Landreitgras dominiert. Der Baumbestand an der Russenstraße weist z. T. erheblichen Kronendurchmesser auf. Obwohl die bestehende Vegetation durchaus reizvoll ist, überwiegt dennoch insgesamt der Eindruck der Verwahrlosung und des Verfalls, so dass die Bestandssituation als Schandfleck für das ganze Wohngebiet bezeichnet werden muss. Dieser städtebauliche Missstand stellt durch die brachgefallene Gärtnerei einen negativen Einfluss auf die umgebende Bebauung und ihrer Bewohner dar. Nicht nur das Erscheinungsbild des Siedlungskörpers leidet darunter, auch dessen Wohnwert vermindert sich.

##### 5.2. Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche Russenstraße an, die zum Leipziger Straßennetz gehört und als flächenerschließende Straßenverbindung über die Strümpellstraße die Verbindung zum Ortskern Probstheida und weiter zum Stadtzentrum herstellt. In südöstlicher Richtung führt sie zum Ortsteil Holzhausen bzw. bindet sie das Plangebiet über Preußenstraße, Franzosenallee und Prager Straße an die künftige Autobahn A 38 an. Die Russenstraße wurde in den letzten Jahren ihrer Bedeutung entsprechend grundhaft ausgebaut. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die

Straßenbahnlinie 15 (Haltestelle Curschmannstraße, ca. 500 m entfernt) und die Buslinie 76 (Haltestelle Russenstraße, ca. 200 m entfernt) gesichert.

### **5.3. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet selbst besitzt keinen für die beabsichtigte Entwicklung verwendbaren Leitungsbestand. An der Russenstraße bestehen Anschlussmöglichkeiten für Gas, Telefon, Elektroenergie (Nieder- und Mittelspannung), Trinkwasser und Schmutzwasser. Im westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünzug gibt es ebenfalls Leitungsbestand (Gas, Elektroenergie, Trinkwasser, öffentliche Beleuchtung).

### **5.4. Soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt ca. 400 m vom Nahversorgungszentrum im Sonnenpark an der Franzosenallee entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Trendelenburgstraße (ca. 500 m) und an der Ecke Prager Straße/Bockstraße in rund 1200 m Entfernung. Eine Kindertagesstätte befindet sich in der Russenstraße 135 (850 m), eine weitere in der Bockstraße (ca. 1 km). Die Entfernung zur Grundschule und zum Jugendfreizeitzentrum im Sonnenpark beträgt rund 150 m. Das nächste Gymnasium (Neue Nikolaischule in der Schönbachstraße) liegt in ca. 2,5 km Entfernung. Nach der zu erwartenden Schließung der Lene-Voigt-Schule in der Höltystraße sind die nächstgelegenen Mittelschulen in Stötteritz ca. 2,5 km bzw. Liebertwolkwitz ca. 2,8 km entfernt. Der nächste Spielplatz liegt direkt im angrenzenden Grünzug und weitere befinden sich in 400 und 600 m Entfernung. Das nächste Sportstadion ist das ca. 1,4 km entfernte Bruno-Plache-Stadion. Die nächste Schwimmhalle befindet sich in der Kolmstraße und ist rund 1,6 km entfernt.

### **5.5. Archäologische Denkmalpflege**

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

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

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

## **6. PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **6.1. Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Flächennutzungsplan**

Das B-Plan-Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig als Bestandteil einer Wohnbaufläche, angrenzend an einen Grünzug, dargestellt. Die Planung wurde somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **6.1.2. Rahmenplan Probstheida - Curschmannstraße**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Rahmenplans "Probstheida – Curschmannstraße", der in seinen Grundzügen in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Der Rahmenplan bildet eine Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht und ist in insgesamt 5 Planungsabschnitte gegliedert. Für die ersten drei Planungsabschnitte wurden inzwischen die B-Pläne 141, 175 und 197 ausgearbeitet und die entsprechenden Erschließungsverträge abgeschlossen. Die Realisierung der B-Pläne 141 "Neubaugebiet Probstheida – Curschmannstraße / BA 4.2" sowie B-Plan 175 "Franzosenallee" ist abgeschlossen, sämtliche Einheiten sind bewohnt. Die Bebauung im westlich angrenzenden B-Plan 197 "Curschmannstraße Nord" ist weitgehend fertig gestellt. Der vorliegende B-Plan 287 stellt einen weiteren Schritt in der Umsetzung der Vorgaben aus dem Rahmenplan dar und rundet den schon realisierten Siedlungskörper im Nordosten ab.

### 6.1.3 *Bebauungspläne*

Neben den im Kapitel 6.1.2 genannten B-Plänen sind noch folgende Vorhaben- und Erschließungs- bzw. Bebauungspläne in der näheren Umgebung für das Vorhaben von Bedeutung:

VE-Plan Nr. 58	"Herzkllinikum Probstheida"	(In Kraft getreten)
VE-Plan Nr. 115	"Wohnungsbau Russenstraße / Herzkllinik"	( " )
B-Plan Nr. 12.1	"MWZ - Dienstleistungsspange Süd"	( " )
B-Plan Nr. 12.2	"MWZ – Somatische Klinik"	( " )
B-Plan Nr. 12.3	"MWZ - Psychiatrische Klinik"	( " )
B-Plan Nr. 98.1	"Dorfanger Probstheida"	( im Verfahren )

## 6.2. *Sonstige Planungen*

### 6.2.1 *Stadtentwicklungsplan „Zentren“*

Der Stadtentwicklungsplan „Zentren“ enthält keine konkreten Aussagen zum Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ ausgewiesenen D-Zentrums „Franzosenallee“.

### 6.2.2 *Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ - Teilplan Wohnungsbau*

Das Plangebiet ist Teil der im Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung / Teilplan Wohnungsbau“ als langfristige Reservefläche für den Wohnungsbau ab 2010 ausgewiesenen Baufläche 309 "Probstheida, An der Curschmannstraße BA 4.1".

Entsprechend der Entscheidung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau vom 25.11.2003 kann mit der Entwicklung des Plangebietes eine Teilfläche vorzeitig realisiert werden.

### 6.2.3 *Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“*

Im Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ ist keine Aussage zum Plangebiet enthalten.

### 6.2.4 *Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“*

Im Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“ ist die an das Plangebiet angrenzende Russenstraße als Haupterschließungsstraße enthalten. Mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens wird in diesem Abschnitt der Russenstraße bis 2015 gerechnet.

## 7. *UMWELTBERICHT*

### 7.1 *Einleitung*

#### 7.1.0 *Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes*

Der Umweltbericht folgt den Bestimmungen des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung (vgl. Kap. 4).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 3 b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines „Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ mit einer Grundfläche von rund 6.400 m<sup>2</sup> und damit von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> geschaffen. Dementsprechend besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und somit auch nicht zur Aufnahme eines Umweltberichtes in diese Begründung.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange werden dennoch im folgenden, dem § 2a des BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt.

#### 7.1.1 *Ziele und Inhalte des Planes*

Das Bebauungsplan-Gebiet Nr. 287 „Russenstraße 31“ umfasst das Gelände einer ehemaligen, brachgefallenen Gärtnerei. Mit dem vorliegenden B-Plan soll dieser bestehende städtebauliche Missstand beseitigt und die Fläche anschließend einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden, indem die geplante und hier festzusetzende Wohnbebauung die Brache nachnutzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (1994) ist die Fläche – zusammen mit angrenzenden Flächen – als Wohnbaufläche dargestellt. Für das Neubaugebiet Probstheida – Curschmannstraße wurde parallel dazu im Jahr 1993 ein Rahmenplan erstellt, in dem zusammen mit der Stadt Leipzig die Zielstellung manifestiert wurde, hier ein qualitativ hochwertiges, zusammenhängendes Wohngebiet zu entwickeln. Drei Bauabschnitte davon wurden bereits fertiggestellt. Ein großzügiger Grünzug und ein Spielplatz wurden übergeben.

In Weiterführung des Rahmenplanes soll mit dem 4. Bauabschnitt ein weiteres Wohngebiet mit Eigenheimen und Reihenhäusern entstehen. Im Geltungsbereich des Planes wurden 15 Teilbaugebiete als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, für eine Bebauung mit max. 2-geschossigen Hausgruppen, Doppelhäusern und freistehenden Häusern. Durch Baugrenzen, GRZ-Obergrenzen und verschiedene textliche Festsetzungen wird die bauliche Nutzung und Bodenversiegelung begrenzt.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation und zur Planungsabsicht sowie die konkreten Maßnahmen werden im Kapitel C "Inhalte des Bebauungsplanes" der Begründung ausführlich erläutert.

### **7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen**

#### **7.1.2.1 Vogelschutz- und FFH-Richtlinien**

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht.

Übergeordnete Schutzanforderungen auf Grundlage der FFH-Richtlinie (Anhang I) bzw. SPA-Richtlinie bestehen im Untersuchungsraum nicht. Bereiche des betreffenden Raumes sind nicht Bestandteil gemeldeter oder potentieller FFH- oder Vogelschutz-Gebiete (1., 2. und 3. Meldetranche).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der nächstliegenden FFH- bzw. SPA-Gebiete.

#### **7.1.2.2 Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **a) Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (1994) ist die Fläche – zusammen mit angrenzenden Flächen – als Wohnbaufläche dargestellt; im Landschaftsplan (1998) werden ergänzend Erhalt von Böden mit überdurchschnittlichem Ertragspotential, Entwicklung von Lebensräumen in durchgrüneten Baugebieten, Flächen für die Grundwasserneubildung, Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten, die Notwendigkeit der Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung sowie die Erstellung weiterführender Planungen unter Einarbeitung landschaftsplanerischer Vorgaben (Vorhaben nach Art und Umfang vertretbar in Abhängigkeit von Kompensationsmöglichkeiten) festgeschrieben.

##### **b) Grünordnungsplan**

Für das gesamte Rahmenplangebiet Leipzig-Probstheida – Curschmannstraße wurde im Auftrag der Stadt Leipzig im Jahr 1994 ein Grünordnungsplan (Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann & Partner) erstellt, der auch als Grundlage für die bereits fertiggestellten drei Bauabschnitte diente. Dargestellt wurden hier beispielsweise der Grünzug, der Anger, die intensive Bepflanzung der Randbereiche zu den Wohngebäuden sowie die Durchgrünung der privaten Freiflächen mit einem Baum pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche.

Auf Grund der inzwischen vergangenen Zeit, in der die Wohnsiedlungen in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet entstanden, und der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden die grünordnerischen Belange für den 4. Bauabschnitt überarbeitet und fließen einschließlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zusammen mit dem Umweltbericht in die vorliegende Planung ein (B-Plan mit integrierter Grünordnung).

Eine detaillierte Darstellung wird in den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichtes gegeben.

#### **7.1.2.3 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Nach § 21 des BNatSchG ist für die Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu erwartender Eingriffe nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (Abs. 1).

Für die Überplanung bestehender Bauflächen (§ 34 BauGB, 30-m-Streifen entlang der Russenstraße) wird das Baurecht mit dem vorliegenden Bebauungsplan bestätigt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts wird dafür deshalb nicht vorgenommen.

Jedoch erfordert die Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen des Außenbereichs die Anwendung der Eingriffsregelung, wenn hier eine Überplanung (Schaffung von Baurecht) stattfindet. Dies ist in den rückwärtigen Bereichen des Grundstücks Russenstraße 31, ab 30 m hinter der Grundstücksgrenze, der Fall.

Die Bilanzierung hierfür wurde nach dem Leipziger Bewertungsmodell (2002) vorgenommen. Dieses Modell kommt im Verantwortungsbereich der Stadt Leipzig als planführender Gemeinde generell für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Einsatz, um bei der Abwägung gleiche Maßstäbe bei unterschiedlichen Planungen ansetzen zu können.

Nach § 9 Abs.1 (2) SächsNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Als Stichtag für die vorliegende Eingriffsbilanz wurde in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes (Oktober 2003) angesetzt.

Nach dieser Berechnung ergeben sich 630.768 Wertpunkte für den Bestand und 452.236 Wertpunkte für das neu geplante Wohngebiet und somit eine Differenz von 178533 Wertpunkten.

Durch VDU sind in den vergangenen Jahren größere Flächen in der Umgebung des Baubüros Franzosenallee entsiegelt worden, die ehemals mit Gebäuden, Baracken, Garagen, Wegen und befestigten Flächen bebaut waren. Die Nachweise zum Abriss liegen vor. Diese Flächen liegen derzeit brach und sollen – abweichend vom Rahmenplan – in eine dauerhafte Grünfläche als externe Ausgleichsfläche integriert werden. Für diese Flächen wurde ebenfalls eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz errechnet. Mit den hierbei erreichten 188102 positiven Wertpunkten wird der Eingriff für das B-Plan-Gebiet Russenstraße 31 ausgeglichen. Die Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die detaillierte Bilanz ist in Kapitel 7.4 enthalten.

#### 7.1.2.4 *Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

In der Prognose zu Schallschutz und Verkehrslärm der Unterplan Baubetreuung GmbH vom 07.04.2005 wurde ermittelt, dass lediglich im WA 14 der Schalltechnische Orientierungswert geringfügig überschritten wird. In diesem Schallgutachten werden die Schallimmissionsbelastungen für die geplante schutzbedürftige Bebauung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) untersucht. Das dabei ermittelte erforderliche Schalldämmmaß von 35 dB ist mit jedem Standardgebäude ohne besondere Anforderungen zu erreichen. Weitere Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Es wird daher empfohlen, an der zur Russenstraße gelegenen Fassade nur Küchen, Bäder und Nebenräume anzuordnen bzw. bei Anordnung von Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

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

### 7.2.1 **Tiere**

#### 7.2.1.1 *Bestandsaufnahme*

Eine faunistische Bestandserfassung wurde nicht durchgeführt. Während der Erfassungen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgten Zufallsbeobachtungen im Zeitraum vom 27.10.2003 bis 19.11.2004. Dabei wurden Kohl- und Blaumeisen (*Parus major*, *P. caeruleus*), Elstern (*Pica pica* L.), Amseln (*Turdus merula*) sowie Haussperlinge (*Passer domesticus*) nachgewiesen, die das Gelände als Lebensraum nutzen.

Der Brutvogelatlas der Stadt Leipzig (2004, in Bearbeitung unveröff.) weist für den Quadranten 8530, in dem das B-Plan-Gebiet Russenstraße 31 liegt, das Vorkommen von 36 Vogelarten nach. Keine davon besitzt einen Status der Roten Liste Sachsen bzw. des Bundes. Die nachgewiesenen Arten bestätigen die Zufallsbeobachtungen der Ubiquisten bzw. ergänzen diese um weitere für Siedlungsgebiete und Brachländereien typische Arten, z.B. Ringeltaube (*Columba palumbus*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), Hausrotschwanz

(Phoenicurus ochruros), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Girlitz (*Serinus serinus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Bluthänfling (*Acanthis cannabina*). Besonders zu erwähnen sind die Vorkommen von singenden Sumpfrohrsängern in den südlich des Bearbeitungsgebiets gelegenen Bereichen, ein Brutplatz des Neuntötters (*Lanius collurio*) ebenfalls auf südlich liegenden Flächen, sowie im Quadrantenfeld rufende Waldohreulen (*Asio otus*).

Konkrete Erkenntnisse und Daten zu übrigen Artengruppen liegen im Amt für Umweltschutz (AfU) für das Plangebiet nicht vor. Wenngleich auch im Bestand keine Schutzobjekte nach Naturschutzrecht vorhanden sind bzw. nachgewiesen werden konnten, so ist dennoch das mögliche Vorkommen besonders und streng geschützter Arten (Rote Listen, 1999) nicht vollkommen auszuschließen.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich ein Schulgelände, Wohnsiedlungen mit Hausgärten, ein Grünzug mit extensiv genutzter Wiese und Gehölzflächen sowie Brachflächen, die nach Abriss der vormals vorhandenen Gebäude entstanden sind. Die im Gebiet vorhandenen aufgelassenen Gärtnereiflächen sind überwiegend mit Goldrute bewachsen und stellen wegen ihres Strukturreichtums und - bedingt durch die Einzäunung und nur selten auftretenden Störungen - faunistisch wichtige Biotope dar. Mit dem Auftreten von z.B. Insekten, Spinnen, Kleinsäugern ist daher zu rechnen.

#### 7.2.1.2 Entwicklungsprognose

##### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Tierarten den Lebensraum weiterhin besiedeln werden. Bedingt durch – aus Sicherheitsgründen notwendigen – Abriss- und Räumarbeiten an den ehemaligen Gewächshäusern ist jedoch auch bei Nichtdurchführung der Planung mit nicht unerheblichen Störungen auf der Fläche zu rechnen.

##### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der Eingriff durch die Baumaßnahmen und anschließende Nutzung als Wohngebiet auf das Schutzgut Fauna ist als erheblich einzuschätzen. Die Bilanzierung erfolgte für das Schutzgut Arten und Biotope gemeinsam und wird unter 7.2.2 Pflanzen erläutert.

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

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird es zu Störungen der Fauna auf der Fläche kommen. Im Verlauf der Entwicklung des künftigen Wohngebiets werden jedoch Ersatzlebensräume (Hausgärten, Anger) entstehen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope wurden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelt und sind im Kapitel 7.2.2 Pflanzen dargestellt.

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

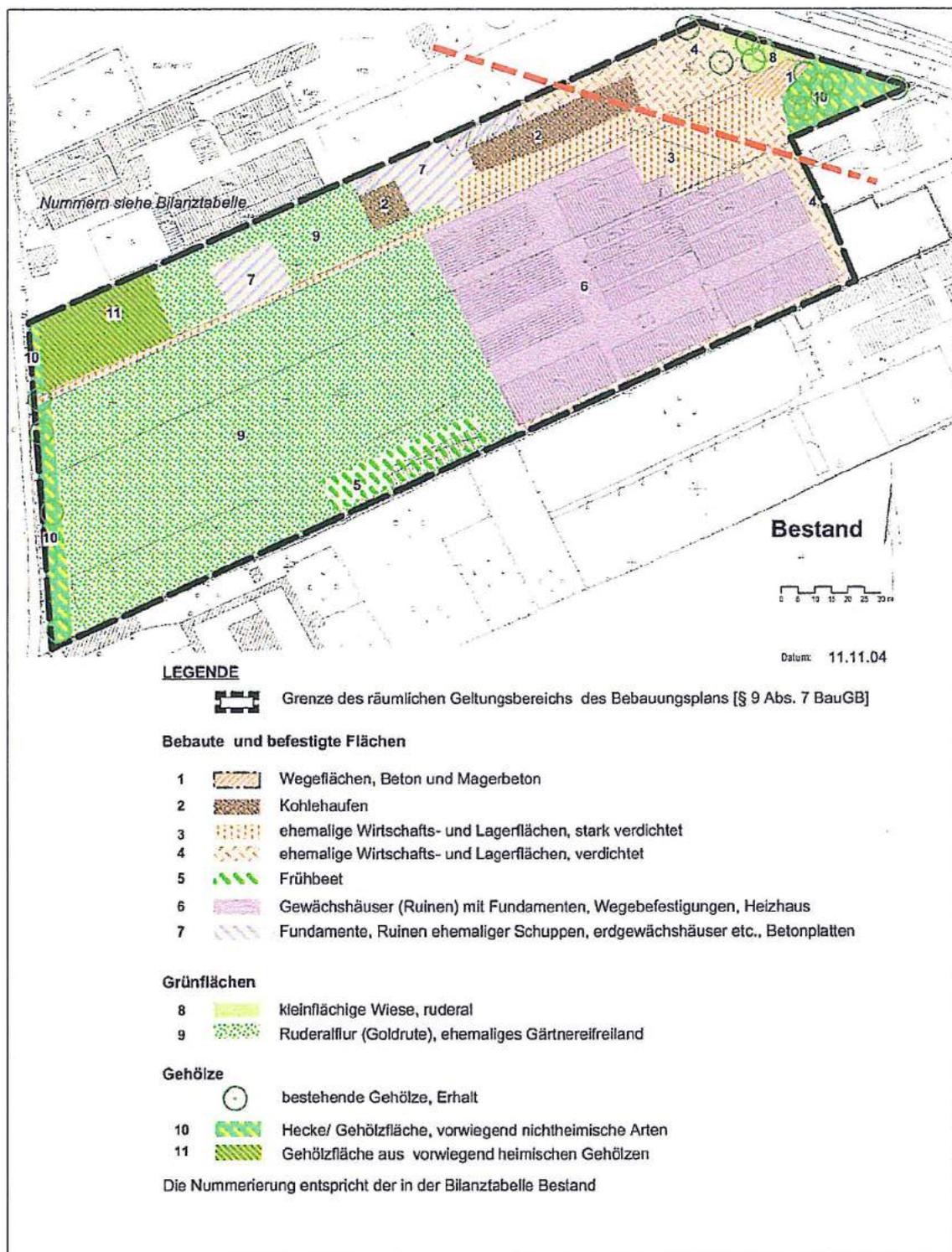
## 7.2.2 Pflanzen

### 7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Bedingt durch die ehemals intensive Nutzung als Gartenbaubetrieb sind kaum noch Elemente der natürlichen Vegetation (dies wäre Zitterseggen- Stieleichen- Hainbuchen- Wald, z.T. mit Winterlinde) anzutreffen.

Im Oktober 2003 wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Seelemann eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Freiflächen werden zum größten Teil von Hochstaudenfluren aus Goldrute mit Landreitgras eingenommen. Etwa ein Drittel der Gesamtfläche sind Standorte von Glasgewächshäusern. Weitere Flächen sind von Hecken, Bodendeckern oder ungeordnetem Gehölzaufwuchs (Sämlinge und Jungpflanzen von fast ausschließlich Robinie und Eschen-Ahorn; Brombeergestrüpp) bewachsen. Ein Teil der Flächen ist versiegelt (Reste von Fundamenten, Wegen).





**EINGRIFFSBILANZIERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN RUSSENSTRASSE 31**  
**Bestand**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO DIRK SEELEMANN, HAUPTSTRASSE 9, D-04416 MARKKLEEBERG

In einem 30 m tiefen Streifen von der Russenstrasse aus ist Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden. Diese Linie ist im Plan als rote Linie dargestellt.



Folgende Bewertungen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen:

- 8 WP: wasserundurchlässig befestigt bzw. Dach- oder Scheibenflächen oder mit Glasbruch bedeckte Bodenbereiche und Fundamente; nicht begrünt, Regenwasserversickerung (Kohlelager, Gewächshausanlage, Ruinen der Schuppen, Fundamente)
- 35 WP: ausdauernde Ruderalflur, dominierend nicht heimische Arten (brachgefallene Anbauflächen und ehemaliges Frühbeet, mit Goldrute in Dominanzbeständen, Land-Reitgras, vereinzelt Gemeiner Beifuß, Brennesseln, Rainfarn, Knautgras, Brombeeren, Sämlinge von Eschen-Ahorn, Robinie)
- 40 WP: Gehölz, nicht heimisch, standortfremd (Schneebeere)
- 53 WP: Gebüsch trocken-warmer Standorte (Brombeeren)

Insgesamt ergibt sich in der Bewertung des Bestandes eine gewichtete Wertzahl von 277.810.

#### 7.2.2.2 Entwicklungsprognose

##### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Zwischen dem Beginn der Realisierung der ersten Planungsabschnitte des Sonnenparks Probstheida und der Aufstellung der hier vorliegenden 1. Realisierungsphase des 4. Planungsabschnittes liegen mehr als 10 Jahre, in denen das ehemals intensiv genutzte Gärtnereigelände von der Natur Stück für Stück „zurückerobert“ wurde. In besonders starkem Maße haben Arten einen Lebensraum gefunden, deren Ausbreitung nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung von wertvollen Lebensräumen steht. Durch die aggressive Ausbreitung wird die Ansiedlung erwünschter standorttypischer, heimischer Arten (enormer Konkurrenzdruck) erschwert. Der fortwährende Eintrag von Samen aus dieser Fläche wirkt sich auf die angrenzenden Flächen des übergreifenden Grünzuges (gewünscht: Entwicklung einer Extensivwiese) sukzessionshemmend aus. (Kowarik, 2003, BMUNR u.a.)

##### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Es werden weder Biotoptypen mit besonderer Bedeutung, noch naturschutzrechtlich geschützte Flächen überplant.

Durch die Planung werden vor allem Flächen betroffen, die durch Aufgabe der Gärtnereinzugung brachgefallen sind. Das hierfür in der Eingriffsbilanz ermittelte Defizit muss extern ausgeglichen werden (siehe Kap. 7.4).

Folgende Bewertungen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen:

- 4 WP: Dachfläche, nicht begrünt; völlig bzw. stark versiegelte Flächen (Häuser, Straßen, Gehsteige, Nebenanlagen)
- 8 WP: wasserdurchlässig befestigt oder Dachfläche mit Regenwasserversickerung (Zuwegungen, Nebenanlagen, Parkplätze – mit versickerungsfähigem Belag)
- 18 WP: Hausgärten, Neuanlage (es muss von strukturarmen Gärten ausgegangen werden)
- 27 WP: Wiese im besiedelten Bereich, mit Bäumen bestanden (Anger als Parkanlage mit Starkbäumen)
- 23 WP: Neupflanzung Hochstamm >14-20 cm StU (festgesetzte Straßenbäume)
- 20 WP: Neupflanzung Hochstamm <14 cm StU (Festsetzungen für Baumpflanzungen in den Grundstücken)

Insgesamt ergibt sich für Flora und Fauna in der Bewertung der Planung eine gewichtete Wertzahl von 129.019.

Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen (Defizit von 148.791 Wertpunkten), bedingt durch die notwendige Bebauungsdichte. Jedoch ist zu beachten, dass in der Zukunft durchaus auch strukturreiche Hausgärten entstehen werden, die Biotoppotential für Pflanzen- und Tierarten darstellen.

Der weitere erforderliche Ausgleich wird auf Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes erbracht. Diese im Rahmenplangebiet in der Umgebung des derzeitigen Baubüros gelegenen Flächen wurden durch VDU entsiegelt (vormals Baräcken und Häuser eines Versuchsgutes) und werden als extensive Ausgleichsfläche (Grünfläche) gestaltet und dauerhaft gesichert. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

Auf der Fläche des B-Planes werden bau- und anlagebedingt Biotop zerstört oder zumindest beeinträchtigt. Zur Kompensation des Eingriffs werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### **Maßnahme A 1 - Allee**

Im gesamten geplanten Verlauf der Anliegerstrasse sind auf den privaten Baugrundstücken 28 mittelkronige, einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, im Bereich der öffentlichen Grünfläche weitere 7 Bäume. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG.

#### **Maßnahme A 2 – Grünfläche (künftiger Anger)**

In Umsetzung der Vorgaben aus dem Rahmenplan befindet sich an der Südgrenze des Plangebietes eine ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Fläche, auf der das Anpflanzen von 7 großkronigen, einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt ist. Auch diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG und letztendlich der Erholung der zukünftigen Einwohner.

#### **Maßnahme A 3 - Gärten**

Auf den nicht überbauten Flächenanteilen des Wohngebiets ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG.

#### **Maßnahme A 4 – Begrünung der Bauwerke**

Carport und Müllstandplätze sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Laubhecke einzufrieden. Diese Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer auf Garagen sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung (mindestens 5 cm Substrat) zu begrünen (z.B. trockenheitsresistente Gras-Kraut-Sedum-Flora). Fensterlose Hauswände ab 15 m<sup>2</sup> Flächengröße sind mit 3 kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen pro Laufmeter zu begrünen.

#### **Maßnahme A 5 – Heckenpflanzung**

In den Baugebieten WA 6 und WA 7 direkt am Grünzug ist als Grenzbepflanzung eine Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **Maßnahme A 6 – Baumbestand**

Auf den vorhandenen Großbaumbestand wurde in der Planung Rücksicht genommen, indem die Baufenster soweit als möglich aus den Traufbereichen der Baumkronen verschoben wurden. Damit soll der vorhandene Bestand weitgehend erhalten werden. Für diese Bestandsbäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, die auch bei Abgang notwendig zu leistenden Ersatz regelt. Der angrenzende Grünzug erfordert eine besondere Sorgfaltspflicht bei der Artenwahl neu zu pflanzender Gehölze im Hinblick auf die Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten. Die Artenwahl wird in Pflanzlisten festgeschrieben.

### 7.2.3. Boden

#### 7.2.3.1 Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsareal weist in Ost-West-Richtung eine Höhendifferenz von rd. 2 m (144,5 mNN bis 146,80 mNN) auf. Im Bodengutachten (WPW Geoconsult, 05/2004) wurden in den für die Bebauung maßgeblichen Tiefen unter einer bindigen Überlagerung überwiegend sandige Schichten aufgeschlossen, in die in unregelmäßiger Folge und Mächtigkeit bindiger Geschiebemergel eingebettet ist. Oberflächlich wurden Auffüllungen (mit Ziegelresten, teilweise in Stärken bis einen Meter) nachgewiesen.

Die Gärtnerei wurde bis zur Wende 1990 intensiv genutzt. Die Erschließung des Geländes erfolgte von der Russenstraße aus. Danach sind Gebäude und Wirtschaftsflächen im westlichen Bereich (Sozialgebäude, Teile des Heizhauses, ein Gewächshaus) noch bis etwa 1993 von einer Firma zur Lagerung und Montage von Holzbauteilen genutzt worden bzw. befand sich hier ein Verleih von Zierpflanzen. Der westliche Teil des Gärtnereigeländes ist seitdem aufgelassen. Eine Standortrecherche zur Erstbewertung von Altstandorten (GEONOVA 1994) ergab, dass in verschiedenen der heute teils nicht mehr vorhandenen Baulichkeiten (Überdachungen, Schuppen) Dünge- und Pflanzenschutzmittel lagerten. Diese sind vor dem Eigentümerwechsel 2002 entsorgt worden. Ein Wohnhaus und ein Sozialgebäude auf dem Gelände wurden 1996 abgerissen.

Folgende Bewertungen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen:

- 0 WP: Versiegelte Flächen ohne Bodenbildung (Wege, Eingangsbereich)
- 5 WP: Bodenbildung auf Sekundärstandorten mit ersten Ansätzen von Vegetation (Kohlelagerplatz) bzw. teilversiegelte Flächen mit ersten Ansätzen von Vegetation (Fundamente und Ruinen ehemaliger Schuppen)
- 30 WP: Bodenbildung auf Sekundärstandorten, bereits mit Gehölzvegetation (ruderalisierte und verdichtete ehemalige Lagerflächen) bzw. stark gestörtes Profil, teils künstliche, teils natürliche Bodenmaterialien (Fundamentreste, Glasscheiben, Glasbruch), u.U. Auftrag standortfremder Materialien (Dünger- und Pflanzenschutzmitteleintrag ist anzunehmen) im Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage
- 45 WP: gestörtes Profil, u.U. Auftrag standortfremder Materialien (ehemaliges Frühbeet)
- 50 WP: eher gering gestörtes Profil, stärker gedüngt im Bereich der ehemals intensiv genutzten Anbaufläche
- 55 WP: gering gestörtes Profil im Bereich der Baumgruppen und Sträucher

Insgesamt ergibt sich in der Bewertung des Bestandes eine gewichtete Wertzahl von 124.183.

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

#### 7.2.3.2 Entwicklungsprognose

##### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

In diesem Falle ist davon auszugehen, dass naturgemäße Bodenbildungsprozesse einsetzen bzw. fortgesetzt werden. Durch die auf der Fläche befindlichen Fremdstoffe (z.B. Ziegelreste, Glas, Beton, Kohlenrus, Folienreste, aus der Umgebung hierher verbrachte Abfälle etc.) werden keine naturnahen Bodenformen entstehen. Bedingt durch – aus Sicherheitsgründen notwendigen – Abriss- und Räumarbeiten an den ehemaligen Gewächshäusern ist auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Störungen auf der Fläche zu rechnen.

##### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Im Bereich des Bodens kommt es auf den durch Baubetrieb temporär beanspruchten Flächen (Baustelleneinrichtung) bei den zu erwartenden baubedingten Aktivitäten zu einer Verdichtung des Oberbodens mit Störung des Gas- und Wasserhaushaltes. Dadurch werden die Lebensraumfunktionen zeitweise eingeschränkt.

Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust bei direktem Flächenverbrauch, kann hier jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung gesprochen werden, die durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine Tieflockerung des Bodens) rückgängig gemacht werden kann. Betriebsbedingt sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Folgende Bewertungen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen:

- 0 WP: versiegelt, ohne Bodenbildung (bebaute Flächen, Straße, Gehsteig, Nebenanlagen, Zuwegungen, Parkplätze)
- 45 WP: gestörtes Profil, u.U. Auftrag standortfremder Materialien (Hausgärten und Anger)

Insgesamt ergibt sich in der Bewertung der Planung eine gewichtete Wertzahl von 73.460.

Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen (Defizit von 50.723 Wertpunkten), bedingt durch notwendige Neuversiegelungen und Störungen des Bodengefüges im Rahmen der Neuanlage der Hausgärten.

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

Durch die Nutzung eines bereits in der Vergangenheit teilversiegelten und -bebauten Bereichs wird der Anteil der Neuversiegelung möglichst gering gehalten. In den nicht bebaubaren Grundstücksteilen bleibt die Funktion der Böden für den Naturhaushalt erhalten. Durch die Reduzierung der GRZ auf 0,1 bis max. 0,35 und die Festschreibung einer geringeren GRZ-Überschreitung (zwischen 20%...50%), als lt. BauNVO zulässig (50%), wird die mögliche Versiegelung der Flächen minimiert.

Um temporäre Beeinträchtigungen durch Verdichtung oder Bodenumlagerung zu vermeiden, sollten die während der Bauphase benötigten Lagerflächen etc. auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen an der Russenstraße eingerichtet werden.

Zum Schutz des Bodens wird auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) und des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) in der seit 01.03.1999 geltenden Fassung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261, 262, 15.05.1999) hingewiesen. Demnach müssen zur Gewährleistung eines vollständigen Ausgleichs des Eingriffes in das Schutzgut Boden die zurückzubauenden und zu entsiegelnden Flächen so gestaltet werden, dass natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG wieder hergestellt werden. Das aufzubringende standortfremde Bodenmaterial hat den Anforderungen von § 12 BBodSchG zu entsprechen.

Der weitere erforderliche Ausgleich wird auf Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes erbracht. Diese im Rahmenplangebiet in der Umgebung des derzeitigen Baubüros gelegenen Flächen wurden durch VDU entsiegelt (vormals Baracken und Häuser eines Versuchsgutes) und werden als extensive Grünfläche gestaltet. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 7.2.4 Wasser

### 7.2.4.1 Bestandsaufnahme

Es sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Die hydrologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind inhomogen. Grundwasser wurde lediglich im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes angeschnitten und steht hier in den Sanden in Tiefen zwischen 1,8 m und 4,0 m an (WPW Consult, 05/2004). Die im Baugrundgutachten erfassten darüber liegenden tonigen Deckschichten lassen schlussfolgern, dass ein Schutz des Grundwassers vor Eindringen belasteten Wassers gegeben ist. Im Bereich der versiegelten bzw. befestigten Flächen ist die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden bzw. stark reduziert.

Folgende Bewertungen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen:

- 15 WP: versiegelt, Abfluss wird vollständig von umgebenden Flächen aufgenommen: Wege, Fundamente, Ruinen der Schuppen
- 30 WP: Flächenbefestigungen wie Schotter, Kies (Kohlelagerplatz)
- 35 WP: ohne Oberflächenabfluss, einer wasserdurchlässig befestigten Fläche vergleichbar (Schotterfläche mit Trockenvegetation) im Bereich der ehemaligen Lagerflächen
- 48 WP: sowohl versiegelte Flächen, deren Abfluss vollständig von umgebenden Flächen aufgenommen wird, als auch Brachfläche mit  $\pm$  gleichmäßiger Verdunstung (interpolierter Wert: die ruinösen Glas-Gewächshäuser - siehe Abbruchliste - wären im intakten Zustand als versiegelt zu werten. Fundamentreste, Rahmen, teils noch Glasscheiben; auf dem Boden zerbrochene Glasscheiben vorhanden.)
- 80 WP:  $\pm$  gleichmäßige Verdunstung, Brach- und Gehölzflächen

Insgesamt ergibt sich in der Bewertung des Bestandes eine gewichtete Wertzahl von 130.697.

#### 7.2.4.2 Entwicklungsprognose

##### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt für das Schutzgut Wasser der Status Quo erhalten. Bedingt durch – aus Sicherheitsgründen notwendige – Abriss- und Räumarbeiten an den ehemaligen Gewächshäusern ist jedoch mit Störungen auf der Fläche zu rechnen.

##### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Reduktion der Versickerung und die Reduzierung der Verdunstung des Niederschlagswassers sowie die Ableitung in die Vorflut. Somit ergibt sich eine Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Die baubedingten und betriebsbedingten Einflüsse (Beeinträchtigungen) auf das Grundwasser können vernachlässigt werden, da sie nur eine sehr geringe Rolle spielen (z.B. mögliche Havarien mit Öl- oder Schadstoffaustritt).

Folgende Bewertungen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen:

- 0 WP: völlig versiegelte Flächen (bebaute Flächen, Asphaltstraße)
- 15 WP: versiegelt, Abfluss wird vollständig von umgebenden Flächen aufgenommen (Nebenanlagen, Zuwegungen aus Schotter/Kies, Parkplätze aus versickerungsfähigem Pflaster)
- 20 WP: Beläge mit höherer Wasserdurchlässigkeit (Flächen mit Betonpflaster auf Sand)
- 80 WP: ±gleichmäßige Verdunstung; (Garten, Anger, Gehölzflächen)

Insgesamt ergibt sich in der Bewertung der Planung eine gewichtete Wertzahl von 92.865.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind mit 37.832 Wertpunkten als erheblich einzustufen und ergeben sich aus der notwendigen Neuversiegelung durch die Bebauung.

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

Im Baugrundgutachten (WPW Consult, 05/2004) wird die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser für den mittleren und westlichen Teil des Untersuchungsgebietes prinzipiell für möglich erachtet. Die hier anstehenden Sande sind ausreichend durchlässig, der Grundwasserflurabstand ausreichend groß. Die Versickerungsleistung nimmt jedoch nach Osten hin permanent ab, so dass hier durch die Anlage ausreichender Rückhaltevorrichtungen nur geringe Wassermengen in den Untergrund eingeleitet werden sollten.

Durch textliche Festsetzungen im B-Plan soll in den folgenden Bereichen eine Kompensation der Auswirkungen der B-Planung erzielt werden:

- ◆ private Zufahrtswege und Zufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Bauweisen hergestellt werden
- ◆ das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern
- ◆ auf flachen oder flach geneigten Dächern von Garagen ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen
- ◆ durch intensive Bepflanzung wird das Regenwasser gespeichert und der Verdunstung zugeführt.

Der weitere erforderliche Ausgleich wird auf Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes erbracht. Diese im Rahmenplangebiet in der Umgebung des derzeitigen Baubüros gelegenen Flächen wurden durch VDU entsiegelt (vormals Baracken und Häuser eines Versuchsgutes) und werden als extensive Grünfläche gestaltet. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 7.2.5 Luft

##### 7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Das Neubaugebiet Sonnenpark Probstheida befindet sich in der stadtklimatisch begünstigten südöstlichen Stadtrandzone (Stadtklimauntersuchung, 1997).

Der übergeordnete Grünzug stellt eine Kaltluftschneise dar, deren Ausdehnung und Lage vom B-Plangebiet Russenstraße 31 nicht beeinträchtigt wird.

Emittenten sind im Plangebiet selbst und der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

#### 7.2.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Versiegelung von Flächen führt anlagebedingt zu kleinklimatischen Veränderungen (z.B. stärkere Erwärmung, geringere Luftfeuchtigkeit). Die geplante Bebauung verursacht hinsichtlich der Auswirkung auf das Schutzgut Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mit den schon beschriebenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Flora und Fauna, den Boden und das Wasser werden auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima reduziert.

### 7.2.6 Klima

#### 7.2.6.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Bereich des subkontinentalen Binnentiefenlandklimas (Klimabezirk Leipziger Tieflandsbucht) mit einem Temperaturjahresmittel von 8,6 – 9,5 °C. Die dominierende Windrichtung ist West, im Winterhalbjahr herrschen südwestliche Winde vor (Landschaftsplan, Entwurf April 1998). Der Untersuchungsraum liegt mit etwa 580 bis 620 mm Jahresniederschlag noch im Bereich des Regenschattens des Harzes. Es herrschen vor allem Winde aus südwestlicher Richtung vor (Deutscher Wetterdienst, 1994).

Folgende Bewertungen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen:

- 5 WP: hell versiegelte Wegeflächen, Gewächshausanlage (Reflexion des Glases)
- 10 WP: Fundamentbereiche und Ruinen der Schuppen wie Rasenfugenpflaster, da undichte Dächer und teilversiegelt
- 30 WP: Kohlelagerfläche: wie Kippenböden
- 40 WP: ehemalige Lagerflächen wie Dachbegrünung 15-25 cm Aufbau
- 45 WP: Brachfläche, Strauchfläche und Gehölze: wie Gärtneriefreiland im Wechsel mit Hecken/ Wiesen

Insgesamt ergibt sich in der Bewertung des Bestandes eine gewichtete Wertzahl von 66.253.

Das Lokalklima wird durch die Einflüsse des Geländes geprägt und beeinflusst vor allem den Wärmehaushalt im Gebiet. Im Plangebiet ist Ortsrandklima vorherrschend. Das bestätigt auch eine am 19.11.2002 im Amt für Umweltschutz durchgeführte Konsultation zu den Resultaten der Stadtklimauntersuchung von 1997 [5]. Danach ist die lokalklimatische Situation durch ein Gartenstadtklima mit mittlerer Empfindlichkeit gegen eine Nutzungsintensivierung gekennzeichnet. Das heißt, die Stadtklimabefliegung erbrachte für das Siedlungsgebiet schwach ausgeprägte Wärmeinseln und ebenso ausgebildete Kaltluftflächen. Damit sind durch die vorgesehene Planung keine negativen Auswirkungen für das Stadtklima zu befürchten. Dazu trägt neben der kleinen Geltungsbereichsfläche auch bei, dass klimatisch vorbelastete Gebiete nicht benachbart sind. Geländeklimatisch wichtige Flächen, wie der westlich angrenzende Grünzug als Frischluftentstehungsgebiet mit hoher Bedeutung, werden durch die Planungsabsicht in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt.

#### 7.2.6.2 Entwicklungsprognose

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

In diesem Falle sind keine klimatischen Veränderungen/ Beeinträchtigungen zu erwarten.

- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Folgende Bewertungen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen:

- 0 WP: versiegelte Flächen (Häuser, Straße)
- 5 WP: hell versiegelt (Gehsteige, Nebenanlagen, Zuwegungen, Parkplätze)
- 55 WP: Gärten, öffentliche Grünfläche, Einzelbäume in der Stadt (Hausgärten, Anger, Gehölzflächen)

Insgesamt ergibt sich in der Bewertung der Planung eine gewichtete Wertzahl von 61.415.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind mit 4.838 Wertpunkten als gering einzustufen und ergeben sich aus der Neuversiegelung durch die Bebauung.

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

Die unter Punkt 7.2.2.3 beschriebenen grünplanerischen Maßnahmen sind kleinklimatisch wirksam und verbessern Luftqualität und Klima durch Verdunstung und Staubfilterung. Die Vermeidung von dunklen Oberflächenbelägen reduziert die Aufheizung des Gebietes im Sommer.

Der weitere erforderliche Ausgleich wird auf Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes erbracht. Diese im Rahmenplangebiet in der Umgebung des derzeitigen Baubüros gelegenen Flächen wurden durch VDU entsiegelt (vormals Baracken und Häuser eines Versuchsgutes) und werden als extensive Grünfläche gestaltet. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **7.2.7 Landschaft**

#### *7.2.7.1 Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Leipziger Land“. Die Landschaft wird der „Liebertwolkwitzer Platte“ zugeordnet. Die Region ist im Wesentlichen eben und nur vereinzelt durch flache Erhebungen gekennzeichnet (Mannsfeld, 1995).

Das Plangebiet befindet sich in diesem Naturraum bereits im Bereich der „Urbanen Landschaften“. Dieser Landschaftstyp weist vorwiegend Bebauung und anthropogene Bodennutzung auf. Landwirtschaftliche Nutzung ist – soweit überhaupt noch vorhanden – auf Restflächen zurückgedrängt. In den Randbereichen der „Urbanen Landschaften“ sind insbesondere die Siedlungen mit größeren Gärten strukturreich durchgrünt (Landschaftsplan Stadt Leipzig, 1998).

Das Landschaftsbild wird nach dem Leipziger Bewertungsmodell nicht für die einzelnen Teilflächen, sondern für das gesamte Plangebiet bilanziert. Die Zuordnung zu einem Landschaftsbildtyp ist in vorliegendem Fall relativ schwierig, da das Plangebiet mit seiner Umgebung durch die Gemengelage von aufgelassenen Gärtnerflächen, Ackerflächen und Wohnbauflächen geprägt ist. Der Bilanzierung wurde nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, Sachgebiet Landschafts- und Grünordnungsplanung, der Landschaftsbildtyp Offenland, Agrarlandschaften zugrunde gelegt. Schwere Beeinträchtigungen sind die deutliche Zersiedlung (verschiedene Siedlungen in der unmittelbaren Umgebung), das weitgehende Fehlen agrarraumtypischer Biotopstrukturen, die starke Einschränkung der Nutzbarkeit (fehlende Zugänglichkeit), und die großflächige Verbrachung und Verwahrlosung. Dazu kommt die geringe Beeinträchtigung durch überwiegend intensive Nutzungsformen (Gärtnerei mit alten Gewächshäusern, Kohleplatz etc.). Entsprechend den 4 schweren und einer geringen Beeinträchtigung erfolgt die Bewertung als sehr stark beeinträchtigte Agrarlandschaft (10 Punkte). Insgesamt ergibt sich eine gewichtete Wertzahl von 31.826.

#### *7.2.7.2 Entwicklungsprognose*

##### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

In diesem Falle besteht die Situation des städtebaulichen Misstandes weiter fort. Durch Abrissmaßnahmen der Gewächshausanlagen können die schweren Beeinträchtigungen beseitigt und das Landschaftsbild aufgewertet werden. Dies hat jedoch Eingriffe in die übrigen Schutzgüter (insbesondere Störungen von vorkommenden Tierarten und des Bodengefüges) zur Folge.

##### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Das geplante Wohngebiet mit Grünfläche wird dem Landschaftsbildtyp Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser zugeordnet. 2 geringe Beeinträchtigungen sind durch den höheren Bebauungsanteil (> 30 %) und die weniger vielfältigen Vegetations- und Biotopstrukturen bedingt. Die Bewertung mit 30 Wertpunkten wurde interpoliert zwischen hochwertig (1 geringe Beeinträchtigung) und gering beeinträchtigt (3 geringe Beeinträchtigungen).

Mit der Planung wird eine Aufwertung des Schutzgutes Landschaft erreicht. Die deutlich positivere

Einschätzung der Planung (30 Punkte) im Vergleich zum Bestand (10 Punkte) entspricht der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (brachgefallene, verwahrloste Gärtnereien) durch ein hochwertiges Wohngebiet mit öffentlichen Grünflächen als Teil eines größeren Siedlungsgebietes.

Damit ist das Landschaftsbild als gering beeinträchtigt zu werten. Insgesamt ergibt sich dabei eine gewichtete Wertzahl von 95,477.

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

Nachteilige Auswirkungen für das Landschaftsbild sind nicht vorhanden: Alle in der Bestandsaufnahme erwähnten Bauwerksteile und Bodenbefestigungen aus der Zeit der Nutzung als Gärtnerei werden abgetragen, ihr Gefährdungspotential eliminiert und der Boden entsiegelt. Die als „Angsträum“ empfundenen Ruinen der ehemaligen Gärtnerei werden damit beseitigt. Benutz- und Erlebbarkeit der Flächen wird durch den Abbruch der Gärtnereianlagen, den Erhalt der vorhandenen Großbäume und die Anlage einer durchgrünten Wohnsiedlung mit Wohnstraße, Fußwegen und Angerfläche verbessert. Die vorgeschlagene Bebauungstypologie aus kurzen Häuserzeilen mit maximal 2 Geschossen ist für die Stadtrandlage angemessen und die intensive Begrünung trägt zum positiven Gesamteindruck bei. Die freiwachsende Heckenpflanzung am westlichen Gebietsrand grenzt die Wohnsiedlung vom Grünzug räumlich klar ab.

#### **7.2.8 Biologische Vielfalt**

##### **7.2.8.1 Bestandsaufnahme**

Derzeit wird für die Stadt Leipzig eine Untersuchung zur Biologischen Vielfalt erstellt. Sobald Ergebnisse vorliegen, werden sie im Umweltbericht berücksichtigt.

Aufgrund der Stadtbiotopkartierung und den aus verschiedenen Erhebungen bekannten Verbreitungsmustern von Arten (z.B. Brutvögel) wird nicht erwartet, dass das Plangebiet eine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt in Leipzig besitzt.

Wie unter Kapitel 7.2.1 und 7.2.2 dargestellt, werden Biotope und Lebensräume im Plangebiet erheblich gestört bzw. beseitigt. Mit der Realisierung des Wohngebietes sind daher deutliche Veränderungen des Artenspektrums und damit der biologischen Vielfalt zu erwarten.

#### **7.2.9 Menschen**

##### **7.2.9.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet stellt durch die brachgefallene Gärtnerei (Gewächshausruinen, Reste von Kohlehaufen und Verwahrlosung des gesamten Geländes) ein hohes Sicherheitsrisiko für spielende Kinder dar. Es ist derzeit unbewohnt, nicht nutzbar und musste seit 1999 mit einem umlaufenden Bauzaun gesichert werden. Besucher und Anwohner stören sich an den Ruinen. Die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft ist im Plangebiet stark eingeschränkt.

Die Lage zwischen den Landschaftsschutzgebieten (LSG) "Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf" (Entfernung ca. 0,6 km) und „Löbnig-Dölitz“ (Entfernung ca. 1,8 km) mit ihren Erholungsmöglichkeiten haben für den Erholungswert des Wohnstandortes große Bedeutung.

Die Lärmbelastung der direkt an die Russenstraße angrenzenden Bebauung wurde auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) untersucht. Es wurden die Daten des Amtes für Verkehrsplanung, SG Analyse und Prognose, Zählung vom 28.05.2001 zu Grunde gelegt. Die Zählung erfolgte in räumlicher Nähe an der Kreuzung Russenstraße, Parkstraße, Zuckelhäuser Ring und ist daher übertragbar auf die Verhältnisse der Russenstraße 31. Gezählt wurden 3489 Kraftfahrzeuge am Tag, davon 2,6 % Nutzfahrzeuge. In der Prognose zu Schallschutz und Verkehrslärm wurde festgestellt, dass keine besonderen Belastungen vorliegen und keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Es wird empfohlen, an der zur Russenstraße gelegenen Fassade nur Küchen, Bäder und Nebenräume anzuordnen bzw. bei Anordnung von Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

##### **7.2.9.2 Entwicklungsprognose**

###### **a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung**

In diesem Falle besteht die Situation des „Angsträum“ weiter fort. Der gesamte, durch das Befahren in den Jahren der Nutzung mehr oder weniger stark verdichtete Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofes zwischen dem Haupteingang, den Kohlehaufen und der Gewächshausanlage wird von der Vegetation

zurückerobert, wobei sich die Kanadische Goldrute, das Land-Reitgras, junge Robinien und Eschen-Ahorn besonders stark ausbreiten und die gesamte Gärtnereifreifläche okkupieren werden.

Durch Abrissmaßnahmen der Gewächshausanlagen können die vorhandenen Beeinträchtigungen beseitigt werden. Dies hat jedoch Eingriffe in die übrigen Schutzgüter (insbesondere Störungen von vorkommenden Tierarten und des Bodengefüges) zur Folge.

#### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Das geplante Wohngebiet mit Grünfläche wird dem Landschaftsbildtyp Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser zugeordnet. 2 geringe Beeinträchtigungen sind durch den höheren Bebauungsanteil (>30 %) und die weniger vielfältigen Vegetations- und Biotopstrukturen bedingt. Die Bewertung mit 30 Wertpunkten wurde interpoliert zwischen hochwertig (1 geringe Beeinträchtigung) und gering beeinträchtigt (3 geringe Beeinträchtigungen). Insgesamt ergibt sich eine gewichtete Wertzahl von 95.477.

Mit der Planung wird eine Aufwertung des Schutzgutes Landschaft erreicht. Die deutlich positivere Einschätzung der Planung (30 Punkte) im Vergleich zum Bestand (10 Punkte) entspricht der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (brachgefallene, verwahrloste Gärtnereien) durch ein hochwertiges Wohngebiet mit öffentlichen Grünflächen als Teil eines größeren Siedlungsgebietes.

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

Im zu entwickelnden Plangebiet wird durch die Bebauung und Straßenführung eine Anbindung des Fuß- und Radwegsystems von der Russenstraße bis zum neu geschaffenen Grünzug hergestellt. Es entsteht ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft. Lediglich im Zuge des Bauvorhabens ist für die angrenzenden Anwohner mit Beeinträchtigungen z.B. durch Baulärm und Staub (unvermeidbare Beeinträchtigung) zu rechnen.

Das in der Schallimmissionsprognose (Verkehrslärm) ermittelte erforderliche Schalldämmmaß von 35 dB ist mit jedem Standardgebäude ohne besondere Anforderungen zu erreichen (Schallprognose Unterplan, 2005).

Durch die Anordnung der Gebäude im Baufenster WA 14 mit einer Ausrichtung nach Südwesten werden sollen an der zur Russenstraße gelegenen Fassade nur Küchen, Bäder und Nebenräume angeordnet werden. Sollten Aufenthaltsräume an der Russenstraße angeordnet werden, so genügt der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II und eine einschalige 30 cm starke Gasbetonfassade, wenn der Fensteranteil nicht 40 % der Außenfassade übersteigt. Die Schallschutzklasse II ist ohne besondere Anforderungen erreichbar.

#### 7.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und deshalb nicht relevant.

### 7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet weisen keine besonders wertvollen oder empfindlichen Aspekte auf. Die geplante Nutzung als Wohngebiet ist mit den typischen Umweltauswirkungen (Versiegelung, Emissionen, Verkehrsaufkommen) verbunden, ein großes Gefährdungspotential für die Schutzgüter ist jedoch nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7.2). Die Entwicklung des Wohngebietes, insbesondere hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen, wird zu gegebener Zeit nach Realisierung der Bebauung durch Vorortbegehungen beobachtet. Neben der laufenden Umweltüberwachung in der Stadt Leipzig (Verkehrszählungen, Luftschadstoffmessungen, Beobachtung von Grundwasserständen ...) sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen.

## 7.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Bestand		Boden		Wasser		Klima		Flora/ Fauna		Landschaftsbild	
Fläche	Typ	WP	Produkt Fläche * WP	WP	Produkt Fläche * WP	WP	Produkt Fläche * WP	WP	Produkt Fläche * WP	Erfüllungsgrad	Produkt Fläche * Erfüllungsgrad
585 m <sup>2</sup>	Kohlelagerfläche (Rohbraunkohle)	5	2.925	30	17.550	30	17.550	8	4.680	10	5.850
2.392 m <sup>2</sup>	ehemalige Lagerflächen, ruderalisiert	30	71.760	35	83.720	40	95.680	35	83.720	10	23.920
500 m <sup>2</sup>	ehemaliges Frühbeet	45	22.500	80	40.000	45	22.500	35	17.500	10	5.000
6.000 m <sup>2</sup>	ehemalige Gewächshausanlage und Zuwege	30	180.000	48	285.000	5	30.000	8	48.000	10	60.000
900 m <sup>2</sup>	Fundamente, Ruinen ehemaliger Schuppen etc.	5	4.500	15	13.500	10	9.000	8	7.200	10	9.000
10.000 m <sup>2</sup>	Ruderalflur, nichtheimisch (ehem. Intensivfläche)	50	500.000	80	800.000	45	450.000	35	350.000	10	100.000
840 m <sup>2</sup>	Strauchflächen, heimisch	55	46.200	80	67.200	45	37.800	53	44.520	10	8.400
<b>21.217</b>	<b>Summe (Wertzahl)</b>		<b>827.885</b>		<b>1.306.970</b>		<b>662.530</b>		<b>555.620</b>		<b>212.170</b>
	Wichtung (%)		15		10		10		50		15
	Gewichtete Wertzahl		124.183		130.697		66.253		277.810		31.826
<b>Zwischenergebnis Gesamtwertzahl</b>											<b>630.768</b>
<b>Zuschlag Biotopverbund (bis 20%)</b>											<b>0</b>
<b>Gesamtwertzahl Bestand</b>											<b>630.768</b>

In einem 30 m tiefen Streifen von der Russenstraße aus ist Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden. Dieser Streifen wurde aus diesem Grund nicht in die Bilanzierung einbezogen. Diese 30 m Linie ist im Plan S. 14 als rote Linie dargestellt.

Die Versiegelung im Bestand wurde wie folgt bilanziert:

### Bestand:

Ruinöse Gebäude, inkl. Fundamente	900 m <sup>2</sup> x 100 % =	900 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen (Gewächshausanlage)	6.000 m <sup>2</sup> x 80 % =	4.800 m <sup>2</sup>
Befestigte Flächen (Kohlelagerung)	585 m <sup>2</sup> x 80 % =	468 m <sup>2</sup>
Ehem. Frühbeet	500 m <sup>2</sup> x 60 % =	300 m <sup>2</sup>

Versiegelung (Bestand) 6.468 m<sup>2</sup>

Planung			Boden		Wasser		Klima		Flora/ Fauna		Landschaftsbild	
Fläche	Typ		WP	Produkt	WP	Produkt	WP	Produkt	WP	Produkt	Erfüllungsgrad	Produkt Fläche * Erfüllungsgr ad
			WP	Fläche *	WP	Fläche *	WP	Fläche *	WP	Fläche *		
4.811	m <sup>2</sup>	Bebaute Fläche (Häuser)	0	0	0	0	0	0	4	19.244	30	144.330
1.612	m <sup>2</sup>	Straßenfläche (Asphalt)	0	0	0	0	0	0	4	6.448	30	48.360
703	m <sup>2</sup>	Gehsteig (Betonpflaster auf Sand)	0	0	20	14.060	5	3.515	4	2.812	30	21.090
1.548	m <sup>2</sup>	Straßenfläche (MVF, Betonpfl., Sand)	0	0	20	30.960	5	7.740	4	6.192	30	46.440
794	m <sup>2</sup>	Nebenanlagen, versiegelt	0	0	0	0	0	0	4	3.176	30	23.820
794	m <sup>2</sup>	Nebenanlagen, teilversiegelt	0	0	15	11.910	5	3.970	8	6.352	30	23.820
72	m <sup>2</sup>	Parkplätze (versickerungs-fähiges Pflaster)	0	0	15	1.080	5	360	8	576	30	2.160
9.512	m <sup>2</sup>	Hausgärten, Neuanlage	45	428.040	80	760.960	55	523.160	18	171.216	30	285.360
1.371	m <sup>2</sup>	Anger (Parkanlage mit Starkbäumen)	45	61.695	80	109.680	55	75.405	27	37.017	30	41.130
35	St	Hochstämme, StU 18-20, heimische Laubbäume		0		0		0	23	805		0
210	m <sup>2</sup>	Hochstämme, StU<14, heimische Laubbäume		0		0		0	20	4.200		0
21.217		<b>Summe (Wertzahl)</b>		<b>489.735</b>		<b>928.650</b>		<b>614.150</b>		<b>258.038</b>		<b>636.510</b>
		Wichtung (%)		15		10		10		50		15
		Gewichtete Wertzahl		73.460		92.865		61.415		129.019		95.477
<b>Zwischenergebnis Gesamtwertzahl</b>											<b>452.236</b>	
<b>Zuschlag Biotopverbund (bis 20%)</b>											<b>0</b>	
<b>Gesamtwertzahl Planung</b>											<b>452.236</b>	
<b>Differenz Bestand - Planung</b>											<b>-178.533</b>	

Die Neuversiegelung wurde wie folgt bilanziert:

**Planung:**

Bebaubare Fläche (aus GRZ)	4.811 m <sup>2</sup> x 100 %	4.811 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße (Asphalt)	1.612 m <sup>2</sup> x 100 %	1.612 m <sup>2</sup>
Mischverkehrsfläche	1.548 m <sup>2</sup> x 80 %	1.238 m <sup>2</sup>
Parkplätze (versickerungsfähiges Pflaster)	72 m <sup>2</sup> x 80 %	58 m <sup>2</sup>
Gehsteig	703 m <sup>2</sup> x 80 %	562 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen (Überschreitung GRZ)	1.588 m <sup>2</sup> x 50 %	794 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung (Planung)</b>		<b>9.075 m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamtversiegelung Bestand:</b>	<b>6.468 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtversiegelung Planung:</b>	<b>9.075 m<sup>2</sup></b>
<b>Neuversiegelung:</b>	<b>+ 2.607 m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamtwertzahl Bestand:</b>	<b>630.768</b>
<b>Gesamtwertzahl Planung:</b>	<b>452.236</b>
<b>Differenz:</b>	<b>- 178.533</b>

Daraus ergibt sich eine Neuversiegelung von 2.607 m<sup>2</sup>, die zum überwiegenden Teil innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann. Dazu tragen unter anderem die anzupflanzenden insgesamt 35 einheimischen und standortgerechten Laubbäume bei (Maßnahmen A 1 und 2). Wesentlich für die landschaftsgerechte Neugestaltung ist die festgesetzte Grünfläche mit Laubbäumen (Maßnahme A 2 – Grünfläche (zukünftiger Anger)). Hierzu gehört auch die vorgeschriebene Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den nicht überbauten Flächenanteilen (Maßnahme A 3). Schließlich werden im Plangebiet bestehende Bäume erhalten und Pflanzungen am Grünzug festgesetzt (Maßnahmen 4, 5 und 6). Insgesamt wird das Landschaftsbild dadurch aufgewertet

Mit der Anlage des Wohngebietes „Russenstraße 31“ wird ein bestehender städtebaulicher Misstand dauerhaft beseitigt.

Es ist nicht möglich, den Eingriff innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Die Ursache liegt vor allem im höheren Versiegelungsgrad gegenüber dem aktuellen Zustand. Zum vollständigen Ausgleich wurden unter Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB geeignete Maßnahmen im Bereich des Rahmenplangebietes Probstheida – Curschmannstraße als Gegenstand des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB vereinbart.

Der vollständige Ausgleich wird auf außerhalb des B-Plan-Gebietes liegenden, jedoch unmittelbar südlich an dieses angrenzenden Flächen erbracht. Diese im Rahmenplangebiet in der Umgebung des derzeitigen Baubüros gelegenen Flächen wurden durch VDU entsiegelt (vormals Baracken und Häuser eines Versuchsgutes) und werden als extensive Grünfläche gestaltet. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der externen Ausgleichsfläche ist der Begründung des B-Plans als Anhang II beigefügt.

## **7.5 Zusammenfassung**

Insgesamt werden mit der lockeren und durchgrünten Bebauung der brachgefallenen ehemaligen Gärtnerei angenehme Lebens- und Wohnbedingungen für die künftigen Bewohner geschaffen. Die Bilanzierung erfolgte nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ (2002). Dazu wurde das Plangebiet im aktuellen Zustand (Stichtag Oktober 2003) bewertet und mit dem zu erwartenden Zustand durch die Schaffung des Baurechtes bilanziert. Als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung diente die Bestandsaufnahme (10/2003) sowie der Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen.

Es sind im Plangebiet weder Biotoptypen mit besonderer Bedeutung, noch naturschutzrechtlich relevante Flächen (Schutzgebiete nach Bundes- oder europäischem Recht, besonders geschützte Biotope) vorhanden.

Auf durch die Planung betroffenen Flächen, die im Bestand befestigt oder teilweise befestigt sind, werden keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betrachteten Schutzgüter erwartet. Das in der Eingriffsbilanz ermittelte Defizit, das sich vor allem aus den zu bebauenden, aktuell mit Neophyten bewachsenen Brachflächen ergibt, wird innerhalb des Rahmenplangebietes Probstheida – Curschmannstraße ausgeglichen.

## 8. BETEILIGUNGEN

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1/2004 vom 10.01.2004 stellte die Vorhabenträgerin VDU Immobilien GmbH & Co. KG am 20.01.2004 von 18.00 – 19.30 Uhr in ihrem Baubüro Franzosenallee 25 in Leipzig - Probstheida den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 „Russenstraße 31“ im Rahmen eines **Bürgerforums** vor und informierte die Öffentlichkeit damit über das beabsichtigte Planverfahren und die Inhalte der Planung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 „Russenstraße 31“ wurde von den anwesenden Bürgern mit grundsätzlicher Zustimmung aufgenommen und als weiterer Schritt zur Realisierung des Rahmenplans "Probstheida – Curschmannstraße" betrachtet. Darüber hinaus wurde von allen Anwesenden die beabsichtigte Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Gefahrenquelle, die sich durch den Verfall des ehemaligen Gärtnereibetriebes ergeben hat, begrüßt. Weitere Anregungen der Bürger galten der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes, Missständen auf anderen Grundstücken in der näheren Umgebung sowie der verwirrenden Anordnung der Hausnummern in der Russenstraße (siehe Niederschrift des Stadtplanungsamtes vom 29.01.2004).

Mit Schreiben vom 16.07.2004 sind folgende **Bürgervereine** beteiligt worden:

Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.  
Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
Bürgerverein Probstheida

Der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. stimmte in seiner Stellungnahme vom 24.08.2004 dem B-Plan-Entwurf zu und regte an, den Zeitpunkt der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festzulegen, beim Entfernen von Bäumen und Gehölzen die Vogelbrutzeiten zu respektieren und für Neuanpflanzungen Maßnahmen zur Entwicklungs- und Unterhaltungspflege festzusetzen.

Der Zeitpunkt der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Zeiten für das Entfernen von Bäumen und Gehölzen sind unter Beachtung der Vogelbrutzeiten in § 25 Abs.1 Nr.5 SächsNatSchG gesetzlich geregelt und werden selbstverständlich respektiert.

Der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. stimmte in seiner Stellungnahme vom 10.08.2004 dem Vorhaben nicht zu, da der Ausgleich der Eingriffe nicht dargelegt sei und fordert die Reduzierung der GRZ auf max. 0,3 sowie die vollständige Erfassung der Fauna.

Den Anregungen wurde entsprochen. Aussagen zum Ausgleich der Eingriffe wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Die GRZ wurde, bezogen auf das gesamte Plangebiet, auf 0,29 reduziert, wie aus der Tabelle „Flächenbilanz des Plangebietes“ im Abschnitt D ersichtlich ist. Die Erfassung der Fauna wurde vervollständigt.

Vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. und vom Bürgerverein Probstheida sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### 8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf

Mit Schreiben vom 16.07.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf vom 12.07.2004 aufgefordert.

Es wurden 23 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme ab:

Deutsche Post Bauen GmbH  
Deutscher Wetterdienst  
Landesamt für Denkmalpflege  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

Envia Energie Sachsen Brandenburg	21.07.2004
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH	10.08.2004
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH	21.07.2004
Handwerkskammer zu Leipzig	09.08.2004
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	17.08.2004
Leipziger Verkehrsbetriebe	18.08.2004
Polizeidirektion Leipzig	12.08.2004
Regierungspräsidium Leipzig	18.08.2004
Regionale Planungsstelle	09.08.2004
Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post	20.07.2004
Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung	02.08.2004
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	02.08.2004 / 23.08.2004
Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e. V	18.08.2004
VNG Verbundnetz Gas	04.08.2004

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

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH machen mit Stellungnahme vom 11.08.2004 Angaben zu den Anschlussbedingungen sowie zur künftigen Auslegung der Wasserversorgung sowie Abwasser- und Regenwasserentsorgung. Diese sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Landesamt für Archäologie weist mit Stellungnahme vom 12.08.2004 darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem fundreichen Altsiedelgebiet befindet und vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Entsprechende Aussagen haben als Hinweis auf dem Rechtsplan und Erläuterungen unter Punkt 5.5 in der Begründung Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig hat in seiner Stellungnahme vom 14.09.2004 Anmerkungen zum Immissionsschutz, zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet, zu Altlasten, zur Schmutz- und Regenwasserableitung und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemacht.

Die Prognose zum Schallschutz und Verkehrslärm vom 07.04.2005 wurde in den Umweltbericht (Kap. 7) eingearbeitet.

Die Angaben zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet wurden auf der Grundlage der Baugrunduntersuchung vom 28.05.2004 präzisiert.

Der Forderung nach einer vertiefenden Altlastenuntersuchung (Rammkernsondierung) wird mit einer entsprechenden Regelung im städtebaulichen Vertrag entsprochen.

Die Anregungen zur Schmutz- und Regenwasserableitung sowie zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz fanden in den Festsetzungen 1.5.1 und 1.5.2 und in der Begründung zum B-Plan (Kap. 7) Beachtung.

Hinweise der Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung vom 22.07.2004 wurden unter Punkt 9.3.1 in die Begründung aufgenommen. Die für die in der hinteren Reihe erschlossenen Grundstücke erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter an Räumtagen kann am Anfang der festgesetzten Stichwege auf privatem Grund erfolgen.

Die Stadtwerke Leipzig GmbH stellen in ihrer Stellungnahme vom 17.08.2004 fest, dass die Stromversorgung für die geplante Wohnbebauung durch Anschluss an das vorhandene Netz und ggf. notwendige Netzerweiterungen ebenso möglich ist, wie die Gasversorgung. Entsprechende Aussagen wurden unter 9.3.3.4 und 9.3.3.5 in die Begründung aufgenommen.

### **8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes**

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 12.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Russenstraße 31“ nach § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 08.11.2005 bis 07.12.2005 im neuen Rathaus durchgeführt wurde.

Mit Schreiben vom 27.10.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und

die wesentlich geänderten Inhalte des Bebauungsplans informiert. Es wurden daraufhin insgesamt 19 Stellungnahmen eingereicht.

Die folgenden 14 Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • Bundesnetzagentur, Außenstelle Leipzig  | 04.11.2005            |
| • Deutscher Wetterdienst  | 03.11.2005            |
| • envia Verteilnetz GmbH  | 10.11.2005            |
| • Fernwasserversorgung Elbaue–Ostharz GmbH  | 10.11.2005            |
| • GDMcom – Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation                       | 17.11.2005            |
| • Handwerkskammer zu Leipzig  | 18.11.2005            |
| • Industrie- und Handelskammer zu Leipzig   | 07.12.2005            |
| • Leipziger Verkehrsbetriebe  | 10.11.2005            |
| • Regionaler Planungsverband Westsachsen  | 30.11.2005            |
| • Sächsisches Oberbergamt   | 08.11.2005/30.11.2005 |
| • Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha-Wurzen                       | 06.12.2005            |
| • Staatliches Amt für Ländliche Entwicklung Wurzen                                    | 28.11.2005            |
| • Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement<br>Niederlassung Leipzig I  | 17.11.2005            |
| • Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement<br>Niederlassung Leipzig II | 15.11.2005            |

Folgende 5 Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung berücksichtigt:

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH verwiesen in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2005 auf die Stellungnahme vom 11.08.2004. Die dort gegebenen Hinweise zu den Anschlussbedingungen sowie zur künftigen Auslegung der Wasserversorgung sowie Abwasser- und Regenwasserentsorgung wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 8.2 und 9.3.3).

Das Landesamt für Archäologie verweist mit Stellungnahme vom 10.11.2005 auf seine Stellungnahme vom 12.08.2004. Der Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem fundreichen Altsiedelgebiet befindet und vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen, wurde bereits als Hinweis auf dem Rechtsplan und im Kap. 5.5 der Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die MITGAS – Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH verweist mit Stellungnahme vom 03.11.2005 auf ihre Stellungnahme vom 10.08.2004. Der Hinweis, dass sich im Planungsgebiet Versorgungsanlagen der Stadtwerke Leipzig GmbH befinden könnten, der Anlagenbestand ständigen Änderungen unterliegt und die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma davon unberührt bleibt, wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stellungnahme der Stadtwerke Leipzig GmbH wurde eingeholt.

Das Regierungspräsidium Leipzig teilt in seiner Stellungnahme vom 05.12.2005 in Verbindung mit der Stellungnahme vom 18.08.2004 mit, dass in der Prognose Schallschutz-Verkehrslärm ein "maßgeblicher Außenlärmpegel" von tags 63 dB(A) bestimmt wurde. Dies entspricht einem Beurteilungspegel von tags 60 dB(A), womit der Schalltechnische Orientierungswert für WA von 55 dB(A) tags um ca. 5 dB(A) überschritten wird.

Die Begründung zum B-Plan wurde entsprechend den Anregungen in Kap. 7.1.2.4 überarbeitet.

Weiterhin sind zur Gewährleistung eines vollständigen Ausgleichs des Eingriffes in das Schutzgut Boden die zurückzubauenden und zu entsiegelnden Flächen so zu gestalten, dass natürliche Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

Die Begründung zum B-Plan wurde entsprechend den Anregungen in Kap. 7.2.3.3 überarbeitet.

Das Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie weist in der Stellungnahme vom 01.12.2005 darauf hin, dass die Hinweise aus der Stellungnahme vom 14.09.2004 zur regionalgeologischen Standortsituation bestehen bleiben. Die Hinweise zur regionalgeologischen Standortsituation unter 3. Geologie wurden bereits in den Entwurf des B-Planes eingearbeitet. Entsprechend der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Geschiebelehme sollte für geplante Versickerungsanlagen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geprüft werden. Die Begründung zum B-Plan wurde entsprechend der Anregung in Pkt. 7.2.4.3 und 9.3.3.2 ergänzt.



Weiterhin äußerte sich ein Bürger/Dritter im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Der Hinweis betraf die Bürgerschaft für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Leipzig abgeschlossen werden soll. Dieser Einwand bezieht sich nicht auf einen Regelungsgegenstand des B-Plans, sondern auf einen solchen des zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

Alle während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt.

## 9. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 9.1 Gliederung des Gebietes



Mit der Entwicklung des Plangebietes ist beabsichtigt, auf dem Gelände der früheren Gärtnerei eine der örtlichen Situation angepasste Wohnanlage mit voraussichtlich 58 Eigenheimen zu errichten.

Das Plangebiet gliedert sich in die Zufahrtsstraße, die von Südwesten senkrecht in die Russenstrasse mündet und als Allee ausgebildet wird, und in 15 Teilbaugebiete für die Errichtung von max. 2-geschossigen Häusern, die über kurze Mischverkehrsflächen, die senkrecht von der Zufahrtsstraße abzweigen, erschlossen sind.

Der Fortbestand der im Plangebiet entlang der Russenstrasse vorhandenen Bäume ist durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan in Umsetzung der Vorgaben aus dem Rahmenplan die Anlage einer großzügigen öffentlichen Grünfläche („Anger“) vor. Im Bebauungsplan ist die Ausbildung der Erschließungsstraße als Allee festgesetzt. Für die öffentliche Grünfläche und die Allee ist die Pflanzung von insgesamt 35 Bäumen vorgesehen. Schließlich sieht der Bebauungsplan zur Durchgrünung des Wohngebietes vor, dass auf den privaten Grundstücken je 150 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden muss. Bei der ausgewiesenen Grundflächenzahl von GRZ=0,1...0,35, je nach Teilbaugebiet, ergibt sich daraus die Anpflanzung von weiteren rd. 70 Bäumen.



## 9.2 **Bebauungs-, Nutzungskonzept**

Es handelt es sich bei dem Vorhaben um ein „Allgemeines Wohngebiet“, gelegen am Ostrand des übergeordneten Grünzuges des Rahmenplangebietes Probstheida - Curschmannstraße. Die Bebauung erfolgt ausschließlich mit Eigenheimen mit max. 2 Geschossen. Bei der Anordnung der Baukörper wurde auf optimale Besonnung geachtet. Der Baumbestand an der Russenstraße wird durch ein Zurückweichen der Bebauung in diesem Bereich erhalten werden. Die geplanten Baukörper folgen radial dem Verlauf der Erschließungsstraße, wobei der Wechsel von Trauf- und Giebelseiten das Erscheinungsbild belebt und den Übergang vom geraden zum gekrümmten Straßenbereich akzentuiert. Sowohl zur Russenstraße, als auch zum Grünzug hin soll die Bebauung ruhig und einheitlich wirken, was durch entsprechende Vorgaben zur Dachform gesichert wird.

Geplant ist eine Bebauung mit Eigenheimen, frei stehend oder als Doppelhaus und auch als Reihenhäuser mit höchstens 6 Einheiten und einer Straßenfront von max. 36 m Länge. Die Grundstücksflächen bewegen sich zwischen min. 190 m<sup>2</sup> für den kleinsten Reihenhaustyp und max. 375 m<sup>2</sup> für den frei stehenden Haustyp. Aus der im Gestaltungsplan dargestellten Bebauung errechnet sich aus der Länge der Grundstücke an den zugehörigen Erschließungsstraßen und der Hausanzahl eine mittlere Grundstücksbreite von 8,75 m. Die Nettowohndichte beträgt rd. 110 EW/ha.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt und ermöglichen damit die in ihnen geplanten Baukörper mit ihren oben beschriebenen Haustypen. Die Aufgliederung des Plangebietes in 15 unterschiedlich große Teilbaugebiete resultiert insbesondere aus dem gewählten feinmaschigen Erschließungsnetz, das großflächige Baufenster ausschließt, und der Gestaltungsabsicht, eine verhältnismäßig kleinteilige Bebauung zu realisieren.

## 9.3 **Erschließungskonzept**

### 9.3.1 **Verkehrerschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt zunächst ausschließlich über eine rechtwinklige Einmündung der Planstraße 1 von der Russenstraße. Die Planstraße 1, deren Verlauf sich an den Vorgaben des Rahmenplanes orientiert, wird im westlichen Teilabschnitt für einen problemlosen Übergang zu weiteren Planungsabschnitten mit beidseitigem Gehsteig und 10,0 m Gesamtbreite festgesetzt, wobei sie 2 Fahrspuren zu je 2,75 m Breite, 2x2,0 m Gehsteig und 2x0,25 m Rückenstütze aufweist. Die Anordnung der Gehsteige wurde mit dem TBA abgestimmt und auf das erforderliche Maß begrenzt, um die Neuversiegelung von Flächen möglichst gering zu halten.

Die einzelnen Häuserzeilen werden über verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsflächen) erschlossen. Außerdem wird eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das Wegesystem im Grünzug geschaffen. Die Verkehrsflächen wurden so angeordnet, dass sie bei der Planung künftiger angrenzender Plangebiete ergänzt und zu einem geschlossenen Netz von Erschließungsstraßen, Mischverkehrsflächen und Wegen erweitert werden können, welches im Süden an die Franzosenallee angebunden werden soll. Aus diesem Grund und weil eine Befahrung der Mischverkehrsflächen durch Müllfahrzeuge nicht zwingend erforderlich ist, konnte auf Wendeanlagen an den Enden der Stichwege verzichtet werden.

### 9.3.2 **Ruhender Verkehr**

Der Bebauungsplan weist 5 öffentliche Parkplätze an der Planstraße 1 auf. Weitere öffentliche Parkplätze können im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung im öffentlichen Straßenraum, besonders im Bereich der Mischverkehrsflächen, ausgewiesen werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden, wobei Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese auf § 12 Abs. 6 BauNVO basierende Festsetzung erfolgte, um die Überbauung in den Gartenbereichen als zentrales Element der Planung für die Durchgrünung des Baugebietes zu begrenzen. Weitere Abstellmöglichkeiten für Pkw entstehen entsprechend dem Gestaltungsplan in den Zufahrtsbereichen zu den Garagen.

Die Flächen für Stellplätze im B-Plan sind in den Baufenstern WA1 bis WA15 derart angeordnet und bemessen, dass die Anordnung von Stellplätzen und Carports gleichermaßen möglich ist. Die für Pkw befahrbaren Bereiche der Mischverkehrsflächen sind generell 5,5 m breit und bieten ausreichend Manövriertfläche für aus- und einparkende Fahrzeuge. Carports auf Stellplätzen dürfen nur ohne seitliche Wände ausgeführt werden, um auch bei Verzicht auf den in der Sächsischen Garagenverordnung vorgeschriebenen Regelanstand zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ausreichende Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten (s. auch 12.1.4).

### **9.3.3 Technische Infrastruktur – Beschreibung und Bemessung der Anlagen**

#### **Vorbemerkung**

Für die Anlage und Bemessung der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden mit den zuständigen späteren Versorgungsträgern Vorgespräche geführt, um die Vorstellungen und Forderungen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsbetriebe weitestgehend zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

#### **Bemessungsgrundlagen**

Für die Bemessung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird von folgenden Planungsdaten ausgegangen:

Auf dem vorliegenden Plangebiet können 58 Eigenheime errichtet werden. Bei einer mittleren Bewohnerzahl von 3,5 Personen/Haushalt ergeben sich für die 58 Wohneinheiten rd. 200 zu erwartende Einwohner bzw. eine Brutto-Wohndichte von ca. 80 EW/ha.

#### **9.3.3.1 Schmutzwasserableitung**

Für die Wasserableitung wurde bei der Erschließung der bereits realisierten Bauabschnitte des Rahmenplangebietes vom Versorgungsunternehmen das Trennsystem vorgeschrieben und damit auch für diesen weiteren Bauabschnitt angewandt. Der maximale Schmutzwasseranfall wurde mit rd. 2 l/sec errechnet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über ein geeignetes Rohrnetz in den öffentlichen Flächen zur Russenstraße.

#### **9.3.3.2 Oberflächenwasserableitung**

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden B-Planes wird davon ausgegangen, dass nach Möglichkeit das gesamte anfallende Regenwasser aus den Grünflächen und den leicht versiegelten Flächen verdunstet oder auf dem Grundstück versickert. Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen der Eigenheime wird, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung) verwendet wird, grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert. Sollte die Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, so wird es über Regenwasserleitungen und das offene Grabensystem in den Regenrückhaltegraben an der Preußenstraße abgeleitet.

Diese Leitungen verlaufen meist parallel zu den Schmutzwasserleitungen. Die öffentliche Wegeverbindung sichert eine Leitungsführung in den öffentlichen Grünzug. Im Bereich des öffentlichen Grünzuges steht das offene Grabensystem zur Verfügung, das zum Regenrückhaltegraben Preußenstraße führt. Das auf Straßenflächen anfallende Regenwasser wird auf jeden Fall über ein Leitungsnetz gesammelt und ebenfalls über die Gräben dem Regenrückhaltegraben zugeführt. Mit der angenommenen Regenspende von 125 l/sec ha ergibt sich eine anfallende Regenwassermenge von rd. 140 l/sec. Die genaue Dimensionierung der einzelnen Rohrstränge wird mit der weiterführenden Erschließungsplanung vorgenommen.

#### **9.3.3.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden durch den Anschluss an das Netz in der Russenstraße im Osten des Plangebietes. Das Trinkwassernetz innerhalb des Plangebietes besteht aus einer Kombination vermaschter Ringleitungen und Stichleitungen.

Die Löschwasserversorgung kann gemäß Aussagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig gesichert werden. Für die Löschwasserversorgung werden in Abständen von rd. 80 m Unterflurhydranten vorgesehen.

#### **9.3.3.4 Elektroenergieversorgung und öffentliche Beleuchtung**

Für das Plangebiet mit 58 Wohneinheiten ist ein Gesamtanschlusswert von rd. 200 kW erforderlich. Über das vorhandene Niederspannungsnetz in der Nachbarschaft kann diese Leistung erbracht werden. Ausgehend von der Trafostation im B-Plangebiet Nr. 175 Franzosenallee soll die Niederspannungsversorgung erfolgen.

Die öffentliche Beleuchtung wird für alle Verkehrswege vorgesehen, Bauart und technische Merkmale werden entsprechend den Vorgaben der Abteilung Stadtgestaltung des SPA ausgeführt.

### 9.3.3.5 Gasversorgung

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung für das Plangebiet soll mit Erdgas erfolgen. Das erforderliche Rohrnetz besteht aus vermaschten Ringleitungen, die mit den Stadtwerken Leipzig abgestimmt wurden. Der Anschluss des Neubaugebietes an das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Leipzig erfolgt entlang der Ostgrenze des Plangebietes.

Mit dem von den Stadtwerken im Zuge der bereits realisierten Planungen vorgegebenen Bedarfswert von 16 kW/m<sup>2</sup> pro Eigenheim für sehr gut wärmegeämmte Gebäude errechnet sich der Gasbedarf für das gesamte Plangebiet auf rd. 90 m<sup>3</sup>/h.

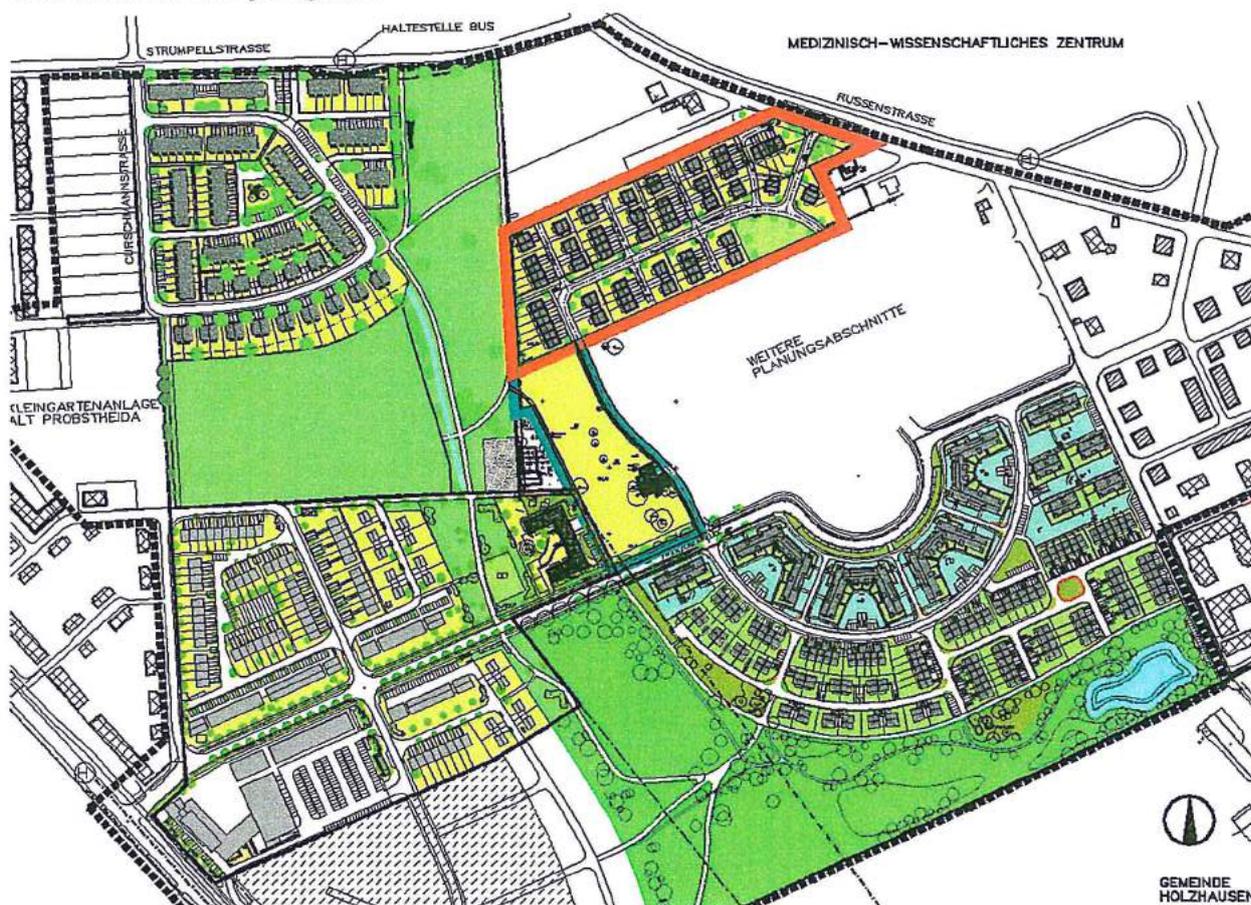
### 9.3.3.6 Fernmeldeversorgung - Breitbandkabelversorgung

Die Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom wird von der Russenstraße her erfolgen. Unter Berücksichtigung einer bestimmten Reserve sollten für das Neubaugebiet rd. 100 Telefonanschlüsse angelegt werden.

## 9.4 Grünkonzept

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist, den Vorgaben des Rahmenplanes Folge leistend, eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese bildet die Nordspitze des künftigen "Angers", der das Rückgrat des 4. Planungsabschnittes werden soll. Er gliedert die großzügigen Wohnbauflächen, die diesen Planungsabschnitt ausmachen. Er wird sich in großem Linksbogen von der Rotunde des BA 4.2 an der Franzosenallee im Süden bis zur Planstraße 1 des vorliegenden B-Planes erstrecken. Die den Anger flankierende Straße soll entsprechend den Angaben des Rahmenplanes als Allee ausgebildet werden, wodurch eine durchgehende und städtebaulich wirksame Durchgrünung des geplanten Siedlungsbereiches gesichert wird. In Umsetzung dieser städtebaulichen Leitlinien wird im B-Plangebiet "Russenstraße 31" die Anliegerstraße als Allee ausgebildet, das Nordende des Angers verwirklicht und zusätzlich am Grünzug auf ca. 100 m Länge die Pflanzung einer frei wachsenden Hecke vorgesehen. Der Baumbestand an der Russenstraße soll zur Gänze erhalten werden.

## Übersicht Rahmenplangebiet



Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist rot dargestellt.  
Die Grenze der Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen ist grün dargestellt.



## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 10. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich über die Flurstücke 162/5, 162/7 und 162/9 der Gemarkung Probstheida, alle im Besitz des Vorhabenträgerin. Die ursprünglichen Flurstücksnummern 162/2 und 162/6 haben sich durch eine notwendige Grenzberichtigung geändert.

### 11. GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES

Das B-Plangebiet gliedert sich in 15 Teilbaugebiete, die alle an der Planstraße 1 liegen und direkt von dieser bzw. über kurze verkehrsberuhigte Stichwege erschlossen sind, und eine öffentliche Grünfläche.

### 12. BAUGEBIETE WA1 – WA15

#### 12.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbaugebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Begründung: Das Gebiet soll vorrangig Wohnzwecken dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in der näheren Umgebung bereits vorhanden, ein Gartenbaubetrieb ist im Plangebiet aufgegeben worden. Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen wegen ihrer Flächenansprüche und möglichen Störwirkungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Bedarf für diese Nutzungen ist hier auch nicht erkennbar.

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil die Einwirkungen aus den angrenzenden Baugebieten (Kliniken mit Flugbetrieb, Gärtnereien) und der Verkehrslärm der Russenstraße dem Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes nicht gerecht werden.

#### 12.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 12.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird in den einzelnen Teilbaugebieten mit Werten zwischen 0,1 und 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist gem. § 19 (4) BauNVO zwischen 20...50 vom Hundert zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen an einen nachfragegerechten, wirtschaftlich und flächensparend zu bebauenden Eigenheimstandort. In den für den Einzelhausbau vorgesehenen Teilbaugebieten WA 1, WA 3, WA 5, WA 7, WA 10, WA12, WA 13, WA 14 und WA 15 wird die zulässige Grundfläche mit einer GRZ von 0,1...0,3 auf ein für die Bebauung mit marktüblichen Einfamilienhäusern notwendiges Maß beschränkt. Da dieses nicht die Flächen für Stellplätze und Garagen beinhaltet, kann für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 20...50 vom Hundert überschritten werden. Durch die maßvolle Nachverdichtung in diesen Teilbaugebieten kann andernorts auf die Ausweisung von neuem Bauland verzichtet werden, womit den Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Die sich ergebenden Grundstücke entsprechen vergleichbaren Angeboten am Immobilienmarkt und gewährleisten auch in den angebotenen Größen angemessene Lebens- und Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner.

##### 12.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18, Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe sämtlicher Bauwerke beträgt max. 6,0 m, wobei als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Decke über dem 2. Vollgeschoss dient. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe unmittelbar angrenzender Straßenverkehrsflächen, gemessen an der Schnittlinie der Straßenverkehrsflächen mit der jeweiligen

Baufläche.

Begründung: Die gewählte Höhenbegrenzung entspricht der vorgesehenen Zweckbestimmung als Wohngebiet für konventionelle Eigenheime. Es soll ermöglicht werden, Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser mit zwei vollwertigen Geschossen zu errichten, ohne dass im 1. Obergeschoss schon mit Dachschrägen gearbeitet werden muss, die die Möblierung und damit die Nutzung beeinträchtigen.

#### **12.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

Zusätzlich zu der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein Staffelgeschoss (Dachausbau) zulässig. Als Staffelgeschosse (Dachausbauten) gelten Geschosse, wenn sie über nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von >2,30 m aufweisen und darüber kein zusätzliches Dachgeschoss errichtet wird.

Begründung:

Gebäude mit Staffelgeschoss wurden im Sonnenpark Probstheida bereits mehrfach errichtet und entsprechen der Nachfrage auf dem Leipziger Immobilienmarkt. Das Staffelgeschoss ermöglicht Räume mit hohem Nutzwert für die Bewohner.

#### **12.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

##### **12.3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m für auskragende Balkone und Terrassen zulässig.

Begründung:

Durch die Anordnung der Baugrenzen ist die städtebauliche Ordnung gesichert; eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie auskragende Balkonplatten und Terrassen erhöht die Flexibilität für Planer und Bauherren beträchtlich, ohne deshalb den Siedlungscharakter zu verändern.

##### **12.3.2 Stellung baulicher Anlagen**

In den Teilbaugebieten WA 6, WA 7 und WA 14 wird eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Begründung:

Das durch die Anordnung der Baufenster vorgegebene städtebauliche Grundmuster soll in einigen Teilen des Plangebietes durch Festsetzungen zur Gebäudestellung unterstrichen werden. Dies gilt für die städtebaulich markanten Doppelhäuser und Hausgruppen in WA 6 und WA 7, deren traufständige Anordnung am Ostrand des angrenzenden Grünzuges eine „ruhige“ städtebauliche Fassung erzeugen soll. Die durch eine Giebelständigkeit hervorgerufene „bewegte“ Gebäudeansicht ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt.

Im WA 14 wird für das Baufenster an der Russenstraße die Giebelstellung festgesetzt, um Bezug auf die dort bereits vorhandenen giebelständigen Gebäude zu nehmen und entlang des Straßenverlaufs ein Mindestmaß an städtebaulicher Einheitlichkeit zu erzeugen.

In den anderen Teilbaugebieten wird von Festsetzungen zur Gebäudestellung bewusst abgesehen, um eine zu strenge Einheitlichkeit zu vermeiden und künftigen Bauherren ein Angebot zur Errichtung von weitgehend individuell gestaltbaren Häusern zu machen.

#### **12.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb dafür festgesetzter Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Auf den Flächen für Stellplätze sind auch Carports zulässig, wenn eine ausreichende Sicht auf die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gegeben ist. Carports auf den Stellplätzen dürfen nur ohne seitliche Wände ausgeführt werden.

Begründung:

Nach § 2 der SächsGarVO müssen Zu- und Abfahrten zwischen Garagen, dazu zählen auch Carports, und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3 m Länge vorhanden sein, damit gewährleistet ist, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche besteht. Eine Anordnung von Garagen ist deshalb nur im Bereich der Baufenster und der dafür festgesetzten Flächen möglich. Die Anordnung von offenen

Carports ermöglicht auch das geschützte Abstellen der KFZ vor den Häusern. Wegen der guten Übersichtlichkeit der Straßenverkehrsflächen und der geringen Fahrgeschwindigkeit ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zwingend notwendig, wenn durch die Bauweise der Carports ausreichend Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gegeben ist (vgl. § 2 SächsGarVO). So sollen z.B. straßenseitig die Carportstützen einen Meter zurückversetzt angeordnet werden. Carports auf Stellplätzen dürfen nur ohne seitliche Wände ausgeführt werden. Das Aus- und Einparken wird damit erleichtert, die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche verbessert, ohne dass die Stützen und Wände die Fahrzeugtüren behindern würden. Befestigte und teilversiegelte Flächen für Zu- und Abfahrten können so eingespart werden.

#### **12.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

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

#### **12.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

Begründung: Ziel ist es die Belagsflächen zu reduzieren, um die Versiegelung dieser Flächen zu minimieren. Langsames Versickern des Oberflächenwassers und Förderung der Grundwasserneubildung werden unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß senkt nicht nur die Baukosten, sondern hilft auch der Natur.

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

*Abweichend davon kann von der Versickerung insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstückes nur mit unverträglich hohem Aufwand möglich wäre. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist über Regenwasserleitungen und vorhandene offene Gräben in den Regenrückhaltegraben Preußenstraße abzuleiten.*

Begründung: Versickerung von Niederschlagswasser soll bewirken, dass auf vielfältige Weise dezentral Oberflächenwasser zurückgehalten wird, um es durch Versickerung dem Erdkörper wieder zuzuführen. Hier steht es für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Ist eine vollständige Versickerung und/oder Rückhaltung durch Zisternen oder sonstige Brauchwassernutzung auf dem Grundstück nachweisbar infolge der vorgefundenen Bodeneigenschaften nicht möglich, kann ein Anschluss an die geplanten Regenwasserleitungen erfolgen (Notüberlauf).

#### **12.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**12.7.1 In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch ein einheimisches, standortgerechtes Gehölz gemäß Pflanzliste zu ersetzen, wobei der neue Standort innerhalb dieser Flächenumgrenzung liegen muss.**

Begründung: Alte, das Ortsbild prägende Bäume an der Russenstraße sollen erhalten werden.

**12.7.2 An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 2 m parallel der nächstgelegenen Verkehrsflächen abgewichen werden. Dabei ist der Alleecharakter zu wahren. Entlang der Planstraße 1 sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) StU 20-25 cm entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf der öffentlichen Grünfläche sind großkronige Bäume (Buche, Fagus**

*sylvatica*) zu pflanzen.

Begründung: Ziel der Neuanpflanzung ist es, eine straßenbegleitende Begrünung des Bebauungsplangebietes zu erzielen, die als Alleenbepflanzung das Gebiet durchzieht. Die Allee gestaltet und gliedert das Orts- und Landschaftsbild. Gewählt wird die Hainbuche als typische heimische Allee-Baumart.

**12.7.3 Je 150 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, Gehölze und Pflanzqualität entsprechend der Pflanzliste. Die nach der Festsetzung 1.6.2 zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume können dabei angerechnet werden.**

Begründung: Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Baumpflanzungen vorgeschrieben, die zur Verbesserung des Klimas, des Naturhaushaltes und der Reinigung der Luft beitragen.

**12.7.4 An fensterlosen Hauswänden ab 15 m<sup>2</sup> Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung mit 3 Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, Gehölze und Pflanzqualität entsprechend der Pflanzliste.**

Begründung: Im Sinne der Stadtökologie sind begrünte Fassaden ein Zugewinn: Sie bedeuten Staubbindung, Temperatursenkung, Erhöhung der Luftfeuchte usw., gerade im Sommer.

**12.7.5 Auf flach oder flachgeneigt ausgebildeten Dächern von Garagen ist eine extensive Dachbegrünung (Mindestsubstratschicht 5 cm) anzulegen. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.**

Begründung: Das wichtigste Argument für die Begrünung von Dächern ist u.a. der wissenschaftlich gesicherte Nachweis der hohen Wasserretention und der damit verbundenen Verbesserung des Mikroklimas. Der Niederschlagswasserabfluss wird deutlich verzögert und reduziert. Dachbegrünungen vermögen einen gewissen Teil des Niederschlagswassers zu speichern und in Trockenperioden wieder zu verdunsten.

**12.7.6 In den Baugebieten WA6 und WA7 ist auf den dafür vorgesehenen Flächen eine frei wachsende Hecke entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzdichte: 1 Strauch/m<sup>2</sup>. Die innerhalb des Pflanzstreifens vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Hecke für fußläufige Zugänge zu den Hausgärten von Mittelhäusern vom westlich an das B-Plangebiet grenzenden Fußweg im öffentlichen Grünzug ist bis zu einer Breite von 1,5 m je Grundstück zulässig.**

Begründung: Ziel der Heckenbepflanzung ist eine deutliche Arrondierung des neuen Wohngebietes zum öffentlichen naturnahen Grünzug. Durch die fußläufigen Gartenzugänge kann auf zusätzliche "Mistwege" verzichtet werden.

### **13 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Der Straßenraum der Planstraße 1 wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die nördlich und südlich an die Planstraße 1 anbindenden Erschließungswege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verbindung zwischen der Planstraße 1 und dem öffentlichen Grünzug westlich des Plangebietes, sowie Wegeverbindungen zur Russenstraße und zu einem südlich angrenzenden potenziellen Baugebiet werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

#### **Begründung**

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße 1 stellt als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine ausreichende öffentliche Erschließung des Wohngebiets sicher und kann an ihren südlichen Endpunkten zur Erschließung künftiger Bauabschnitte weitergeführt werden. Sie erschließen teilweise die zu bildenden Baugrundstücke direkt oder erlaubt den Anschluss öffentlicher Erschließungswege (Verkehrsberuhigter Bereich). Die Breite der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 von 8,00 m ...10,5

m erlaubt die im Gestaltungsplan vorgesehene Aufteilung des Straßenraums. Die mit 5,5 m Breite geplanten öffentlichen Erschließungswege genügen der Erschließung der Eigenheimgrundstücke (s. auch Kap. 9.3).

#### **14 Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Begründung:

Diese Grünfläche dient einerseits dem Ausgleich der im Plangebiet beabsichtigten naturschutzrechtlichen Eingriffe. Andererseits soll sie die Nordspitze des künftigen "Angers", der das Rückgrat des 4. Planungsabschnittes werden soll, bilden. Es ist eine einfache Gestaltung als Rasenfläche mit Baumpflanzungen an den Rändern vorgesehen, um die Pflegekosten gering zu halten und eine multifunktionell nutzbare und bespielbare Fläche zu erhalten. Ein Spielplatz ist hier nicht vorgesehen, da dieser bereits im westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünzug realisiert wurde (s. auch Kap. 9.4).

#### **15 Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 89 SächsBO)

##### **15.1 Dachform**

*Als Dachformen sind zulässig:*

- *Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 45 Grad*
- *durchgehende Pultdächer mit einer Dachneigung von 8 – 45 Grad*
- *gegeneinander versetzte Pultdachflächen, wobei der vertikale Versatz beider Dachflächen am First max. 1,5 m betragen darf.*

*Als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Doppelhäuser, Hausgruppen) die Dächer bezüglich Dachform, Dachneigung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich auszuführen.*

Begründung: Diese Festsetzung soll dazu dienen, sowohl der Vorhabenträgerin als auch den potenziellen Einzelbauherren einen großen Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachformen einzuräumen, wobei für alle zulässigen Dachformen geeignete Dachflächen das übergreifende städtebauliche Prinzip darstellen. Pultdächer sollen bei sicherer Entwässerung das Gebäudevolumen minimal halten, während Satteldächer die Möglichkeit für einen Dachausbau bieten. Aus diesem Grund wurden mehrere Dachformen im Grundsatz als zulässig festgesetzt.

In Verbindung mit der Wahlfreiheit für die Vorhabenträgerin und die potenziellen Einzelbauherren, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser oder Hausgruppen errichten zu können, besteht bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Gefahr sehr unterschiedlicher Baukörpergestaltung, welche von gestalterischer Unverträglichkeit von Dachformen und Traufhöhen bis zur Verunstaltung führen könnte. Dieser Gefahr kann nur wirksam begegnet werden, in dem die einheitliche Dachform, Dachneigung und Traufhöhe bei Doppelhäusern und Hausgruppen als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 89 Abs.1 SächsBO vorgeschrieben wird. Hiermit wird in vorgenannten Fällen die Wahlmöglichkeit zwischen den grundsätzlich zulässigen Gestaltungsformen eingeschränkt, da mit der Wahl einer bestimmten Dachform oder Traufhöhe bei Gebäuden ohne Grenzabstand, insoweit die Gestaltung der nachfolgend errichteten Doppelhaushälfte oder Teilhausgruppe vorgegeben ist. Die Interessen der Vorhabenträgerin sowie der einzelnen Bauherren an einer weitergehenden individuellen Gestaltungsfreiheit ihrer Gebäude wurden in die Abwägung eingestellt. Dem Interesse an der Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand und damit des gesamten Plangebietes wurde jedoch gegenüber vorgenannten privaten Interessen der Vorrang eingeräumt.

##### **15.2 Dachdeckung**

*Für geeignete Dächer sind rote bis braune Dacheindeckungen zu verwenden. Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind die Dachflächen in Material und Farbe jeweils einheitlich auszuführen. Dies gilt nicht für Lichtergianlagen.*

Begründung: Rote und braune Dachdeckungen prägen die maßgebliche Umgebung, insbesondere in den

von der Vorhabenträgerin bereits realisierten Bauabschnitten des Rahmenplangebietes "Probstheida-Curschmannstraße" und werden festgesetzt, um diese Gebietscharakteristik weiter zu stärken.

In Verbindung mit der Wahlfreiheit für die Vorhabenträgerin und die potenziellen Einzelbauherren, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser oder Hausgruppen errichten zu können, besteht bei Doppelhäusern und Hausgruppen damit die Möglichkeit unterschiedlicher Dachdeckungen. Dem kann nur wirksam begegnet werden, in dem einheitlicher Materialien und Farben bei Doppelhäusern und Hausgruppen als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 89 Abs.1 SächsBO vorgeschrieben werden. Diese Vorschrift ist auch nach gerechter Abwägung der Interessen einzelner Bauherren an einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit ihrer Gebäude einerseits und der Interessen der Vorhabenträgerin und der Stadt Leipzig an der Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand und damit des gesamten Plangebietes gerechtfertigt.

Lichtenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Glasdächer) können als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden.

## **II. HINWEISE**

### **1. Archäologische Funde**

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

### **2. Schutz des Oberbodens**

Der bei Baumaßnahmen anfallende belebte Oberbodenaushub sowie Unterboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Dieser ist gemäß DIN 18915 zwischen zu lagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wieder zu verwenden. Kulturfähiger, humusloser Oberboden sowie andersartige Stoffe sind nicht dauerhaft mit Boden zu überschütten. Anschüttungen im Zuge der Wiederverwendung des Bodens oder der Rekultivierung von Baustellenflächen sind auf lokale Bodenverhältnisse abzustimmen. Baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtung, Erosion und Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen.

### **3. Schutz des Grundwassers**

Wenn auf Grund der Tiefe des Eingriffs Grundwasser freigelegt wird, ist dies der Unteren Wasserschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

Eine Ableitung des Grundwassers ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

**D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ**

**16. FLÄCHENBILANZ DES PLANGEBIETES**

Angaben im B-Plan Nr. 287 „Russenstraße 31

Teilbau- gebiet	MGF m <sup>2</sup>	GRZ	zul. GR m <sup>2</sup>	zul. Über- schreitung in %	zul. Über- schreitung in m <sup>2</sup>	zul. GR inkl. Überschreitun- g in m <sup>2</sup>
WA1	764	0,30	229	40%	92	321
WA2	951	0,30	285	35%	100	385
WA3	764	0,30	229	40%	92	321
WA4	1.021	0,30	306	25%	77	383
WA5	824	0,30	247	50%	124	371
WA6	1.540	0,30	462	25%	116	578
WA7	1.377	0,35	482	25%	120	602
WA8	1.041	0,30	312	50%	156	468
WA9	1.357	0,35	475	25%	119	594
WA10	1.091	0,30	327	45%	147	474
WA11	1.339	0,35	469	30%	141	610
WA12	1.037	0,30	311	50%	156	467
WA13	1.252	0,35	438	25%	110	548
WA14	1.769	0,25	442	20%	88	530
WA15	1.174	0,10	117	20%	23	140
<b>Summe</b>	<b>17.301</b>	<b>0,30</b>	<b>5.131</b>		<b>1.661</b>	<b>6.792</b>

Wohnbauflächen	<b>17.301 m<sup>2</sup></b>	=	75 %
Anliegerstraße inkl. Parkplätze und Gehwege	2.718 m <sup>2</sup>		
Mischverkehrsfläche	1.791 m <sup>2</sup>		
Straßenflächen gesamt	4.509 m <sup>2</sup>	=	19 %
Öffentliches Grün (Anger)	1.371 m <sup>2</sup>	=	6 %
Gesamtfläche Baugebiet „Russenstraße 31“	23.181 m <sup>2</sup>	=	100 %

Die Angaben über die einzelnen Baufenster sind im oben angeführten Datenspiegel aufgelistet, wobei sich folgende Gesamtwerte ergeben:

Nettobauland (maßgebende Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO) MGF Allgemeines Wohngebiet =	17.301 m <sup>2</sup>
Insgesamt zulässige Grundfläche GR Allgemeines Wohngebiet =	5.131 m <sup>2</sup>
Gemittelte Grundflächenzahl GRZ Allgemeines Wohngebiet =	0,30

**17. KOSTENBILANZ**

Die Kosten für die Bauleitplanung, die Erschließung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. Kap. 7.4 und Anhang II werden von der Vorhabenträgerin getragen.

## 17.1 Erschließungsanlagen

### Herstellungskosten

Maßnahme	Herstellungskosten in €
Verkehrsflächen	265.000
Straßenbeleuchtung	32.000
Straßenentwässerung	36.000
<b>Gesamt</b>	<b>333.000</b>

(Grundlage: Kostenschätzung der Vorhabenträgerin vom März 2006 )

### Folgekosten

In Bezug auf die Folgekosten wird auf die Ermittlung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, veröffentlicht im "Merkblatt über den Finanzbedarf der Straßenunterhaltung in dem Gemeinden" verwiesen, wonach der jährliche erforderliche Unterhaltungsaufwand für Anliegerstraßen bei 1,10 €/m<sup>2</sup> liegt. Dies bedeutet, dass der Stadt für die Erschließungsanlagen im Planungsgebiet ca. 5.000,00 € pro Jahr an Folgekosten entstehen.

Folgekosten entstehen der Stadt Leipzig außerdem für die Pflege der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche in Höhe von ca. 1.000 €/a.

## 17.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(Grundlage: Kosteneinschätzung der Vorhabenträgerin vom März 2006)

### Herstellungskosten

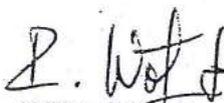
Da bislang keine Planung für die südlich an das Planungsgebiet angrenzende externe Ausgleichsfläche vorliegt, kann für die als Ausgleich anrechenbare Maßnahme nur ein ungefährender Kostenrahmen in Höhe von 24.500,00 € angegeben werden. Diese Kosten werden ebenso wie die Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung der Fläche von der Vorhabenträgerin getragen.

Es sind bereits Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen von der Vorhabenträgerin auf dieser Ausgleichsfläche erbracht worden. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.

## 18. Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag, in dem Planaufstellung, Erschließung und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden, ist zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Leipzig abzuschließen. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen und muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Leipzig, den 18.4.2006

  
Wölpert  
amtierender Leiter des  
Stadtplanungsamt

- Anhang I Pflanzempfehlungen
- II Bilanzierung des externen Ausgleichs
- III Gestaltungsplan

### Literatur und Gutachten

- [1] Landesamt für Umwelt und Geologie: Rote Liste im Freistaat Sachsen: Großpilze, Moose, Farn- und Blütenpflanzen (1999) sowie Wirbeltiere (1999)
- [2] Klimadaten der Wetterstation Leipzig - Schkeuditz, Wetteramt Leipzig, Deutscher Wetterdienst (DWD), 1994
- [3] Stadtklimauntersuchung von Leipzig und Umgebung, Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 1997
- [4] Bedrohung heimischer Biotope durch Invasionspflanzen. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BT-Drs. 14/4559 und 14/4879)
- [5] Kowarik, I.: Eingeführt und eingeschleppt. Neophyten in Berlin und Brandenburg. In: Naturmagazin 2/ 2003
- [6] Kaule, Giselher (1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart: Ulmer
- [7] Mannsfeld, Karl und Hans Richter (Hrsg.) (1995): Naturräume in Sachsen. Zentralausschuss für deutsche Landeskunde, Trier
- [8] Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Novellierung des BauGB 1998, Vorschriften mit Bezug zum allgemeinen Städtebaurecht, Freistaat Sachsen
- [9] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Leipziger Bewertungsmodell, 2. Auflage 05/2002
- [10] Flächennutzungsplan Stadt Leipzig  
06/1994 (Hrsg.: Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau)
- [11] Landschaftsplan Stadt Leipzig (Entwurf)  
1998 (Hrsg.: Grünflächenamt der Stadt Leipzig)
- [12] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2004, Erfassungsblatt 8530 (unveröffentlichtes Material)
- [13] Gutachten GEONOVA 1994
- [14] Geotechnischen Bericht des Büros WPW GEOCONSULT vom 28.05.2004
- [15] Prognose Schallschutz – Verkehrslärm der Unterplan Baubetreuung GmbH vom 07.04.2005

## ANHANG 1: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Für die Baumpflanzungen sind die folgenden, einheimischen Baumarten zu verwenden:

Qualität und Größenbindung für zeichnerisch festgesetzte Bäume: Hochstämme, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 – 25 cm.

Qualität und Größenbindung für textlich festgesetzte Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cerasus avium	-	Vogelkirsche
Crataegus laevigata	-	Rotdorn
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Für die Obstbaumpflanzungen sind die folgenden alten, in Sachsen bewährten Obstsorten zu verwenden:

Apfel:	-	Cox' Orange
	-	Blenheim
-		Croncels
-		Grosser Rhein'scher Bohnapfel
-		Jacob Lebel
-		Goldparmäne
-		Kanadarenette
-		Bischofshut
-		Kaiser Alexander
-		Gelber Bellefleur
-		Harbert
-		Rote Sternrenette
-		Roter Boskoop
-		Landsberger Renette
		außerdem möglich
-		Albrechtapfel
-		Nordhausen
-		Wilhelmapfel
-		Berlepsch
-		Bitterfelder
-		Jakob Fischer
		Zabergauer Renette
		Winterrambour
Pflaume:	-	'The Czar'
-		'Große Grüne Renecloude'
-		'Nancymirabelle'
Birne:	-	Madame Verte
-		Gellerts Butterbirne
-		Nordhäuser Winterforelle
-		Poiteau
-		Köstliche von Charneu
		außerdem möglich
-		Alexander Lukas
-		Gute Luise
-		Jeanne d' Arc
-		Philipsbirne

- Gute Graue
- Marianne
- Petersbirne
- Amanlis Butterbirne
- Clapp's Liebling
- Süsskirsche: - Altenburger Melonenkirsche
- Badeborner
- Grosse Germersdorfer
- Grosse Schwarze Knorpel
- Hedelfinger
- Schneiders Späte Knorpel
- Teickners
- Büttners Rote Knorpel

Für die Strauch- und Heckenpflanzungen sind die folgenden, einheimischen Straucharten zu verwenden:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weissdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cartharticus	-	Echter Kreuzdorn
Rosa canina agg.	-	Hundsrose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rubus fruticosus agg.	-	Echte Brombeere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

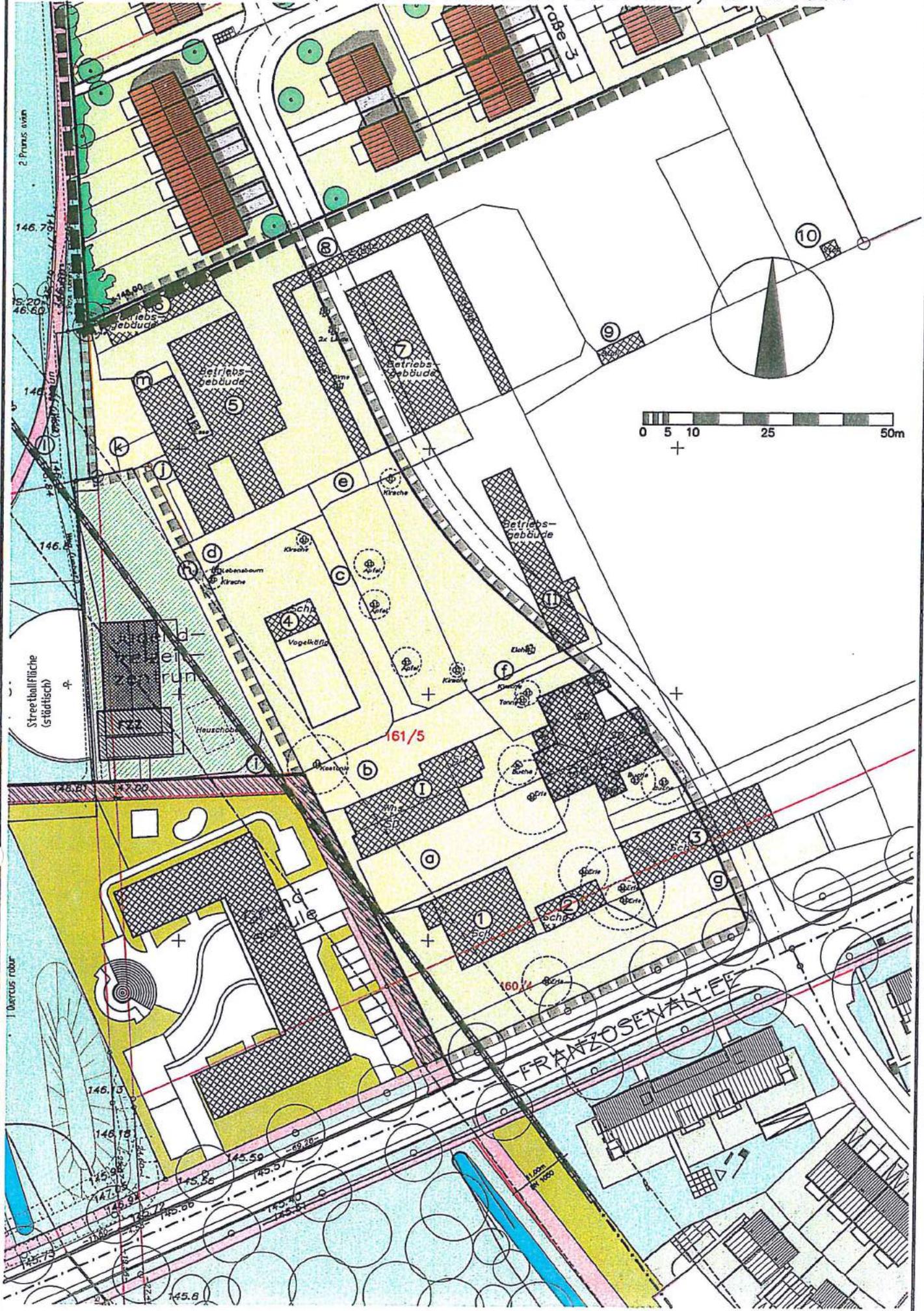
Qualität und Größenbindung: Strauch, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.

Als Klettergehölze sind zu verwenden Echte Weinrebe (*Vitis vinifera*), Wilder Wein (*Parthenocissus* sp.), Efeu (*Hedera helix*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum* und Knöterich (*Fallopia aubertii*)



# ANHANG II

## BESTANDSPLAN (VOR ABRISS DER GEBÄUDE) M 1:1000



# ANHANG II

## BESTANDSPLAN (VOR ABRISS DER GEBÄUDE) M 1:1000

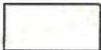
### Legende

 Abgrenzung Ausgleichsfläche

### Vegetation

 Baum Bestand

### befestigte Flächen

 Entsiegelung befestigte Fläche

### Leitungen

 TW-Leitung mit Abstandsfläche

### Gebäude

 Entsiegelung Gebäude

 Gebäude Bestand

# B-Plan Nr. 287 - Externer Ausgleich

Bestand	Landschaftsbild: Gewerbefläche 1 schwere, 3 geringe Beeinträchtigungen: starke Verbrachung/Verwahrlosung, erhebliche Versiegelung, keine historische/kulturelle Bedeutung, geringer Anteil an allgemein nutzbaren Flächen, ungestaltet	Boden		Wasser		Klima		Flora Fauna		Landschaftsbild		
		Nr. in Karte	Fläche	Produkt Fläche * WP								
1	260 m2 Schuppen	Typ/ Beschreibung	0	0	0	0	0	4	1.042	5	1.302	
		Garage, Mauerwerk/ Holzständer verkleidet; Dachdeckung Bitumenpappe auf Schalung.										
1	16 m2 Anbauten	Bodenplatte Beton mit Estrich, Abbruch 1998.	0	0	0	0	0	4	62	5	78	
2	78 m2 Scheune (anteilig)	wie Schuppen, Abbruch 1998 Scheunengebäude mit geschl. Wandflächen und Einfahrtstoren, befahrbar. Dachdeckung Bitumenpappe, Bodenplatte Betonestrich, Abbruch 1998	0	0	0	0	0	4	313	5	392	
3	173 m2 Scheune	Scheunengebäude mit geschlossenen Wandflächen und Einfahrtstoren, befahrbar. Dachdeckung Bitumenpappe, Bodenplatte Betonestrich, Abbruch 1998	0	0	0	0	0	4	694	5	867	
4	237 m2 Vogelkäfig	Wandflächen und Einfahrtstoren, befahrbar. Dachdeckung Bitumenpappe, Bodenplatte Nebengebäude aus leichtem Stahlrohrrahmen mit Tafelverkleidung/ Vergitterung, ohne Dach und Bodenplatte, Abbruch 1998	10	2.370	30	7.110	15	3.555	8	1.896	5	1.185
5	757 m2 Heizzentrale mit Schornstein	Betriebsgebäude mit Heizzentrale und Garagen; Schornstein; ca. 30 m2 unterkellert, verputztes Mauerwerk; Dachdeckung Wellplatten (Faserbeton, Dachpappe); Bodenplatte Beton mit Estrich, Belastungen vorhanden, Abbruch 1998	0	0	0	0	5	3.783	4	3.027	5	3.783
6	130 m2 Betriebsgebäude	Verwaltungsbauten: Flachbau Mauerwerk/ Holzständerwände, Dachdeckung Bitumenpappe auf Schalung, Bodenplatte Beton mit Estrich, Abbruch 1998	0	0	0	0	0	0	4	518	5	648
8	107 m2 Ställe (anteilig)	Flachbauten mit Stahlrohrtragwerk, leichte Plattenverkleidung; Dachdeckung Wellfaserbetonplatten, Bodenplatte Beton, Abbruch 1998	0	0	0	0	5	533	4	426	5	533
I	297 m2 Wohn- und Betriebsgebäude	z.T. gewerblich genutztes Wohngebäude, teilunterkellert, Mauerwerk, Dachdeckung Bitumenpappe auf Schalung, Bodenplatte Beton mit Estrich, Abbruch 2000	0	0	0	0	0	0	4	1.189	5	1.487
II	3 m2 Betriebsgebäude (anteilig)	Verwaltungsbauten: Flachbau Mauerwerk/ Holzständerwände, Dachdeckung Bitumenpappe auf Schalung, Bodenplatte Beton mit Estrich, Abbruch 2000	0	0	0	0	0	0	4	12	5	15
a	492 m2 Pflasterflächen (offene Fugen)	noch vorhanden	5	2.460	30	14.760	15	7.380	8	3.936	5	2.460

## B-Plan Nr. 287 - Externer Ausgleich

b-e	821 m2 unbefestigter Weg (Splitt)	Abbruch 1998	5	4.105	30	24.630	15	12.315	8	6.568	5	4.105
f	40 m2 befestigter Weg, Beton (anteilig)	Abbruch 1998	0	0	15	600	0	0	4	160	5	200
g	136 m2 Betonflächen (anteilig)	Abbruch 1998	0	0	15	2.040	0	0	4	544	5	680
j	77 m2 Betonflächen (anteilig)	Abbruch 1998	0	0	15	1.148	0	0	4	306	5	383
k	289 m2 Betonflächen	Abbruch 1998	0	0	15	4.331	0	0	4	1.155	5	1.444
m	22 m2 Kohlelagerplatz, befestigt	Abbruch 1998	0	0	15	336	0	0	4	90	5	112
	4.782 m2 Freifläche	Exlensivrasen	50	239.100	80	382.560	45	215.190	27	129.114	5	23.910
	Summe											
	8.717 (Wertzahl)			248.035		437.515		242.756		151.052		19.673
	Wichtung (%)			15		10		10		50		15
	Gewichtete Wertzahl			37.205		43.751		24.276		75.526		2.951
<b>Gesamtwertzahl Bestand</b>												<b>183.709</b>

# ANHANG II

AUSGLEICH ZUM B-PLAN Nr. 287 RUSSENSTRASSE 31 M 1:1000



# ANHANG II

AUSGLEICH ZUM B-PLAN Nr. 287 RUSSENSTRASSE 31 M 1:1000

## Legende

 Abgrenzung Ausgleichsfläche

### Vegetation



Baum Bestand



Sträucher Planung



Hecke Bestand



Sukzessionsfläche Erhalt



Rasen/Langgrasrasen zur Futtergewinnung

### befestigte Flächen



Weg Bestand



Weg Planung

### Leitungen



TW-Leitung mit Abstandsfläche

### Gebäude



Gebäude Bestand

# B-Plan Nr. 287 - Externer Ausgleich

Planung	Fläche	Typ/ Beschreibung	Boden		Wasser		Klima		Flora/ Fauna		Landschaftsbild *		
			Produkt Fläche * WP	Σ	Produkt Fläche * WP	Σ	Produkt Fläche * WP	Σ	Produkt Fläche * WP	Σ	Produkt Fläche * WP	Σ	
	5.225	m <sup>2</sup>	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	50	261.250	80	418.000	45	235.125	27	141.075	40	209.000
	372	m <sup>2</sup>	Wege mit sandgeschlämmter (oder wassergebundener) Decke	5	1.860	15	5.580	5	1.860	8	2.976	40	14.880
	120	m <sup>2</sup>	Heckenpflanzung, Neuanlage	55	6.600	80	9.600	55	6.600	35	4.200	40	4.800
	400	m <sup>2</sup>	Strauchflächen (wie Heckenpflanzung neu)	55	22.000	80	32.000	55	22.000	35	14.000	40	16.000
	2.600	m <sup>2</sup>	Sukzessionsflächen	55	143.000	80	208.000	55	143.000	50	130.000	40	104.000
	8.717		<b>Summe (Wertzahl)</b>		<b>434.710</b>		<b>673.180</b>		<b>408.585</b>		<b>292.251</b>		<b>348.680</b>
			<b>Wichtung (%)</b>		15		10		10		50		15
			<b>Gewichtete Wertzahl</b>		65.207		67.318		40.859		146.126		52.302
<b>Gesamtwertzahl Planung</b>													
<b>Gesamtwertzahl Bestand</b>													
<b>Differenz Planung-Bestand</b>													

## \* Landschaftsbild

Das geplante Gebiet mit Grünflächen wird dem Landschaftsbildtyp Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser zugeordnet. Mit der Planung wird eine Aufwertung des Schutzgutes Landschaft erreicht. Es entsteht ein Grünzug mit öffentlichen Grünflächen in einem hochwertigen Wohngebiet als Teil eines größeren Siedlungsgebietes.

Die Laubholzhecken sind freiwachsend aus heimischen, standortgerechten Arten (z.B. Schlehe, Brombeeren, Roter Hartriegel). Die Strauchflächen sind aus unterschiedlichen, heimischen standortgerechten Arten (z.B. Weißdorn, Hasel, Wildrosen). Zusätzlich wird die Entwicklung von artenreichen hochwachsenden Wildkrautfluren begünstigt, auf denen sich durch Ansamung zukünftig auch Gehölze entwickeln sollen (Pflege 1x jährlich, v.a. zur Unterdrückung der Goldrute) - Bewertung wie 'Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte'. Ferner ist die 2-3 schürige Wiesenpflege vorgesehen. Die Gestaltung als Ausgleichsfläche schließt eine intensive Erholungsnutzung aus. Dies wird als geringe Beeinträchtigung gewertet.

Der Bebauungsanteil ist unter 30 %, der Versiegelungsgrad gering, die Erschliessung und Zugänglichkeit sind gut. Die vorher vorhanden Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen (Beseitigung des städtebaulichen Missstandes) des ehemaligen Versuchsgut sind beseitigt. Schwere Beeinträchtigungen nach dem Leipziger Bewertungsmodell sind keine vorhanden.

