

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahren	4
B.	Grundlagen der Planung.....	5
5.	Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	5
5.1	Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation.....	5
5.2	Verkehr	5
5.3	Technische Infrastruktur	6
5.4	Nahversorgung und Soziale Infrastruktur	6
6.	Planerische Grundlagen.....	6
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	6
6.2	Sonstige Planungen.....	8
7.	Umweltbericht	9
7.1	Einleitung	9
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung.....	11
7.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
7.4	Zusammenfassung	27
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	28
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürgervereine	28
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	28
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf	30
8.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfs.....	32
8.5	Beteiligungen im Rahmen der Änderung des Planentwurfs.....	32
9.	Städtebauliches Konzept	33
9.1	Gliederung des Gebietes	33
9.2	Bebauungskonzept	33
9.3	Erschließungskonzept	33
9.4	Grünkonzept	35
C.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	36
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	36
11.	Gliederung des Plangebietes.....	36
12.	Baugebiet „Allgemeines Wohngebiet“	36

12.1	Art der baulichen Nutzung	36
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	37
12.3	Bauweise ; überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen.....	38
12.4	Stellplätze und Garagen	39
12.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	39
12.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. 40	
12.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: Privatweg, Einfahrten.....	40
12.8	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.....	41
12.9	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	42
12.10	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43
13.	Private Grünfläche	44
14.	Örtliche Bauvorschriften.....	44
D.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	47
15.	Flächenbilanz des Plangebietes	47
16.	Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung	48
17.	Schätzung zur Verkehrsentwicklung	48
18.	Kosten	48
19.	Städtebaulicher Vertrag	48
ANHANG 1		49
	Pflanzenliste 1: Gehölze für städtische Pflanzungen.....	49
	Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen.....	50
ANHANG 2		51
	Hinweise.....	51
ANHANG 3	: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB].....	52

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Süd, Ortsteil Dölitz-Dösen der Stadt Leipzig zwischen der Leinestraße und dem Kahlhoffweg.

Es hat eine Größe von 1,26 ha und umfasst das Flurstück 232 der Gemarkung Dölitz¹.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt Leipzig, eine in ihrem Eigentum stehende, ehemals mit Baracken bebaute und jetzt brachgefallene Fläche einer baulichen Nutzung und Verwertung zuzuführen und durch einen privaten Projektentwickler zu einer Wohnsiedlung für Einfamilienhäuser entwickeln zu lassen.

Planungserfordernis: Es ist grundsätzlich von einer entsprechenden Bebaubarkeit des Grundstückes auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) auszugehen.

In Anbetracht der beabsichtigten Neuordnung bei einer Grundstücksgröße von 12.600 m² ergibt sich dennoch die Notwendigkeit, diesen Bebauungsplan aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen zu können.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie folgende Planungsziele und -zwecke erreicht werden:

a) Bebauung einer innerstädtischen Brache

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, ein Wohngebiet im Sinne der raumordnerischen Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen sowie des STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig bereitzustellen. Durch eine standortangemessene Nachnutzung der Brachfläche soll die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Standort mit bereits vorhandener Verkehrsanbindung und infrastrukturell günstiger Lage erfolgen. Die Bebauung soll sich in die örtlichen Gegebenheiten und die umgebende Bebauung einfügen und der Verfestigung der Brachensituation entgegenwirken.

b) Wohnsiedlung in offener Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern

Maßgebliches Ziel der Stadt Leipzig für diesen Bebauungsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung der Neuordnung des Gebietes im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Wohnsiedlung in offener Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Mit der Wohnsiedlung soll die Schaffung von Wohneigentum in verkehrsgünstiger innerörtlicher Lage ermöglicht werden.

Die Festsetzungen sollen – innerhalb des sich aus der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstabes, aber diesem gegenüber in einem eindeutiger gesetzten Rahmen (insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude und der räumlichen Anordnung der verkehrlichen Erschließung) – eine weitgehend variabel gestaltete Bebauung zulassen. Ein breiter Gestaltungsrahmen soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Bebauung und Nutzung der einzelnen Baugrundstücke zur Anpassung an die Bedürfnisse der späteren Nutzer ermöglichen.

c) Geordnete verkehrliche Erschließung

Es soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet werden bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und bei gleichzeitiger Sicherung geordneter verkehrlicher Abläufe auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der Leinestraße.

d) Technische Erschließung

¹ Quelle: Vermessungsbüro Messmer, Delitzsch vom 04.08.2005 (Katastervermessung)

Ziel ist eine zweckmäßige technische Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet, um unnötige Aufwendungen und Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden.

e) Beachtung vorhandener Grünstrukturen und deren weitgehender Erhalt

Im Plangebiet steht die Sicherung des vorhandenen Baumbestandes im Vordergrund. Insbesondere im westlichen Bereich konnte sich ein großer Baumbestand in Verbindung mit Hecken entwickeln. Die bestehenden Bäume und Heckenstandorte sollen Verbindungen/Trittsteine zwischen dem Siedlungsgebiet und der benachbarten Siedlung „Bei der Krähenhütte“ und dem gegenüberliegenden Landschaftsschutzgebiet „Lösnig-Dölitz“ bilden.

Das vorhandene Grün prägt wesentlich den Charakter des neuen Wohnstandortes bevor Neupflanzungen eine raumbildende Größe erreicht haben.

f) Beachtung von Anforderungen des Immissionsschutzes

Aus der städtebaulichen Gestaltungsidee für eine attraktive straßenbegleitende Bebauung der verkehrlich stark frequentierten Leinestraße ergibt sich die Notwendigkeit, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die anzustrebende Einhaltung der gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18055, Teil 1, Beiblatt 1 für die geplante Wohnbebauung gewährleisten.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt/ Beschluss/ Entscheidung	Datum
auf der Grundlage des <u>vor</u> dem 20.07.2004 geltenden BauGB:	
Aufstellungsbeschluss Nr. 360/91 für den Bebauungsplan Nr. 39 „Dölitz“, bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 15 vom 23.12.1991	19.11.1991
auf der Grundlage des <u>seit</u> dem 20.07.2004 geltenden BauGB:	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Schreiben vom	17.08.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Schreiben vom	27.11.2007
Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs Nr. 288 „Wohnsiedlung Leinestraße“	04.12.2007 bis 11.01.2008
Beteiligung der von der Änderung nach öffentlicher Auslegung Betroffenen (§4a Abs.3 Satz 4 BauGB) mit Schreiben vom	18.02.2008

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Leipzig wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da mit einer Informationsveranstaltung des Projektentwicklers am 13.09.2005, zu der dieser im Leipziger Amts-Blatt Nr. 8 vom 03.09.2005 eingeladen hatte, die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage erfolgt war.

Im Stadtbezirksbeirat Süd wurde die Planung am 21.09.2005 vorgestellt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation

Das zu beplanende Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Leipzig. Die Fläche liegt seit 2003 brach. Bis Anfang der 1990er Jahre wurden die auf der Fläche stehenden Baracken von der Reichsbahn genutzt. Danach dienten sie kurzzeitig als Asylbewerberunterkunft, bevor ein Brand die Baracken erheblich zerstörte und diese 2003 abgerissen wurden, um die beabsichtigte Entwicklung hin zu Wohnbebauung vorzubereiten und um die zwischenzeitliche Entstehung von Missständen (z.B. Vandalismus, Müllablagerungen usw.) zu verhindern.

Auf der Brachfläche hat sich ein mit Hecken durchsetzter Baumbewuchs entwickelt. Durch fehlende Nutzung sind Ansätze von Verbuschung zu erkennen. Im Nordwesten des Plangebiets besteht auf einer Fläche von ca. 1000 m² ein besonders dichter Baumbestand.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Kahlhoffweg, welcher bereits zur Siedlung „Bei der Krähenhütte“ mit ihrer zweigeschossigen Siedlungsbebauung in Doppel- und Reihenhäusern aus den 1930er Jahren mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,25 gehört. Die Siedlung verfügt über großzügige Freiflächen und einen schönen Baumbestand.

Westlich der Straße „Bei der Krähenhütte“ liegt eingezäunt der großzügige Spielplatz der nahegelegenen Grundschule. Zwischen dem Geltungsbereich und der Straße liegt das Flurstück 232a, welches mit 2 Doppelhäusern im Stil der Siedlung bebaut ist und eine GRZ von ca. 0,35 besitzt.

Im Norden begrenzt das Flurstück der Leinestraße den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Querschnitt der Leinestraße stellt sich im betrachteten Bereich in Nord-Süd-Richtung mit Fahrbahn, Fußweg und Grünstreifen dar.

An die Leinestraße grenzen nördlich der Leinegraben sowie das Landschaftsschutzgebiet „Löbnitz - Dölitz“ an.

Im Osten schließen sich zwei Gartengrundstücke und ein Wohngrundstück an. Im weiteren Verlauf der Leinestraße stehen zweigeschossige Wohnhäuser einer etwas von der Straße eingerückten Straßenrandbebauung mit einer GRZ von ca. 0,30.

5.2 Verkehr

Die Leinestraße gehört zum Straßenhauptnetz der Stadt Leipzig. Die Straße ist mit einer Belegung zwischen 16.000 und 18.650 Kfz pro 24 Stunden von Montag bis Freitag stark frequentiert. Als wichtige Erschließungs- und Verbindungsstraße im Leipziger Süden führt sie in West-Ost-Relation zu einem großen Einkaufsmarkt (Globus) sowie zur Autobahn BAB 14 Richtung Dresden.

Die Straße wird auf Grund ihrer Belegung und ihrer Verbindungsfunktion im Stadtentwicklungsplan (STEP) Verkehr und Öffentlicher Raum im Straßennetz Bestand 2002 als wichtige Hauptverkehrsstraße eingeordnet. In der Planung für 2015 wird sie als Hauptverkehrsstraße prognostiziert.²

Die Straße ist zweispurig, ein Gehweg befindet sich nur auf der südlichen Straßenseite. Langfristig sind ein Ausbau der Straße auf eine einheitliche Breite und die Einordnung von Radspuren vorgesehen.³

In der Bornaischen Straße, in westlicher Richtung ca. 500 m vom Plangebiet entfernt, liegt eine Straßenbahnhaltestelle der LVB.

Die Straße „Bei der Krähenhütte“ erfüllt eine Erschließungsfunktion für die Siedlung. Der Kahlhoffweg im Süden erschließt als kleine Anliegerstraße ebenfalls diese Siedlung.

² Amt für Verkehrsplanung, Stadt Leipzig, Schreiben vom 12.12.2005

³ Amt f. Verkehrsplanung, Stadt Leipzig, Planungsabstimmung am 29.09.04 im Tiefbauamt, Stadt Leipzig

5.3 Technische Infrastruktur

Östlich des Plangebietes befindet sich im öffentlichen Verkehrsraum ein Trafohäuschen der Stadtwerke Leipzig GmbH. Die Anlage kann auch für eine Versorgung des Plangebiets genutzt werden. Nach Aussage der Stadtwerke sind von der Anlage keine beeinträchtigenden Emissionen zu erwarten.

In der Leinestraße verläuft ein großer Abwassersammler der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL). Abwasserleitungen im Mischsystem liegen in der Straße „Bei der Krähenhütte“ und im Kahlhoffweg. Das Leitungssystem im Kahlhoffweg ist etwa in Hälfte des Weges unterbrochen, eine Leitung verläuft nach Westen mit Anschluss an „Bei der Krähenhütte“ und eine nach Osten mit Anschluss an eine Abwasserleitung im westlich verlaufenden Fußweg. Beide Leitungen münden in den Abwassersammler in der Leinestraße.

Auf dem Flurstück 232 selbst liegen Abwasserleitungen mit einem Übergabeschacht im Westen, die nicht den KWL gehören und zur Entsorgung der ehemaligen Baracken dienen.

Trinkwasserleitungen sind in der Leinestraße, „Bei der Krähenhütte“ und im Kahlhoffweg vorhanden.

Die Siedlung „Bei der Krähenhütte“ ist an die Gasversorgung angeschlossen.

5.4 Nahversorgung und Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt etwa 500 m von der Bornaischen Straße entfernt, die als südliche Ausfallstraße im betreffenden Abschnitt mit einzelnen Einzelhandelseinrichtungen ausgestattet ist. Ein Nahversorgungszentrum im Ortsteil Dölitz - Dösen besteht nicht. Der Stadtentwicklungsplan Zentren weist in der Zielplanung ein kleinteiliges Versorgungszentrum an der Bornaischen Straße im Bereich der alten Ortslage Dölitz aus. Zur weitergehenden Versorgung müssen sich die Bewohner nach Lößnig orientieren. Hier befinden sich an der Bornaischen Straße / Siegfriedstraße ein Nahversorgungszentrum sowie an der Zwickauer Straße das Stadtteilzentrum „Moritzhof“. In einer Entfernung von ca. 2000 m hat sich im Markkleeberger Ortsteil Wachau ein großes Einkaufszentrum etabliert.

In der Wincklerstraße 3-5 befindet sich mit der 8. Schule eine Grund- und Lernförderschule in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet. Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in der Bornaischen Straße 184. Alternativ stehen im nördlich gelegenen Lößnig sieben weitere Kindertageseinrichtungen verschiedener Träger zur Verfügung. Als Orte zum Treffen von Kindern und Jugendlichen werden der offene Freizeittreff „Am Mühlholz und Spielmobil die Kiste“ und das Freizeitzentrum Paradies – Lößnig“ (Entfernung jeweils ca. 2500 m) angeboten. Sportmöglichkeiten bestehen auf dem westlich des Plangebietes gelegenen Sportplatz an der Bornaischen Straße (Entfernung ca. 700 m).

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Planungs- und entscheidungsrelevant für die Entwicklung eines Wohngebietes am Standort Leinestraße ist aus raumordnerischer Sicht zum einen der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP) vom 16.12.2003 und zum anderen der seit 20.12.2001 rechtsverbindliche Regionalplan Westsachsen (RPWS).⁴

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan⁵ (LEP) stellt auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur auf.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze

⁴ Regierungspräsidium Leipzig, Schreiben vom 19.09.2005

⁵ Landesentwicklungsplan Sachsen LEP vom 16.12.2003

des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, sind in die bauleitplanerische Entscheidung als Abwägungsmaterial einzustellen.

„Raumordnerisch von Bedeutung ist für die Planung die oberzentrale Funktion der Stadt Leipzig (Ziel 2.3.5) und die den Oberzentren zugeordneten Entwicklungsfunktionen und Handlungsfelder (LEP Ziel 2.3.1. und 2.3.2.) im Freistaat Sachsen.“⁶

Makrostandörtlich folgt der B-Plan folgenden Zielen und Grundsätzen:

LEP Ziel 4.2 „Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Der Entstehung, Verfestigung und Ausweitung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken.“

LEP Ziel 4.3 „Vor der Neuausweisung größerer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erweiterung des Siedlungskörpers Vorrang eingeräumt werden.“

LEP Ziel 4.4 „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Industriebrachen, sollen schnellstmöglich beplant und wieder einer Nutzung zugeführt werden.“

LEP Ziel 4.5 „Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen dem Bedarf entsprechend ausgewiesen werden. Dies soll vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Insbesondere in den Zentralen Orten soll auf überwiegend flächensparende Bauformen hingewirkt werden.“

Mikrostandörtlich folgt die Planungsabsicht den fachlichen Zielen der Raumordnung zum Siedlungswesen und zu Stadtentwicklung, insbesondere

- dem Ziel der vorrangigen Überplanung und Wiedernutzung brachliegender bzw. brachfallender Flächen (LEP Ziel 5.1.5)
- dem Vorrang der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (LEP Ziele 5.1.4)
- der Ableitung von Baumschutzmaßnahmen aus vorliegenden integrierten Entwicklungs- oder Teilentwicklungskonzepten (LEP Ziel 5.1.3)
- der Forderung der Anbindung neuer Bauflächen an geeigneten Siedlungseinheiten (LEP Ziel 5.1.6)⁵

Folgende weitere Grundsätze und Ziele sind Planungsgrundlage:

„Auf den Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm und Erschütterungen soll durch Maßnahmen des Schallschutzes in erster Linie an der Quelle, mit Hilfe der örtlichen und überörtlichen Planung und, soweit nötig, durch Vorkehrungen am Einwirkungsort hingewirkt werden. Der Verkehrsvermeidung kommt eine besondere Bedeutung zu.“

LEP-Ziel 18.3.3.1 „Ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung der Bevölkerung insbesondere durch den Straßenverkehr soll in den Bereichen, die überwiegend dem Wohnen und der Erholung dienen, verhindert werden.“

LEP Ziel 18.3.3.2 „Bei der Bestimmung der Standorte von schutzbedürftigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern, Altenheimen, Kureinrichtungen u.ä., schutzbedürftigen Gebieten wie Kur- und Erholungsgebieten sowie Wohngebieten sollen die Erfordernisse des Lärmschutzes besonders berücksichtigt und in die Planung einbezogen werden.“

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan⁷ sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den ver-

⁶ Regierungspräsidium Leipzig, Schreiben vom 19.09.05 im Rahmen der TÖB- Beteiligung

⁷ Regionalplan Westsachsen, rechtsverbindliche Fassung vom 20.12.2001

bindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Die Ziele des Regionalplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan genannten relevanten Grundsätze und Ziele zur Entwicklung im Oberzentrum bzw. der Stadtregion Leipzig:

Grundsatz G 2.1.2. „Im Oberzentrum Leipzig sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen positiven Wanderungssaldo weitestgehend ausgeglichen und damit eine Stabilisierung der Einwohnerzahl erreicht werden kann.“⁸

Ziel 3.2.4. „In der Stadtregion Leipzig ist weiteren Funktionsverlusten des Oberzentrums infolge der Verlagerung von Wohn- und Arbeitsstätten und der Abwanderung von Bevölkerung ins Umland sowie der weiteren Zersiedelung des Freiraumes entgegenzuwirken.

Dazu sind insbesondere die punkt-axiale Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die ausgewiesenen Siedlungsbereiche um die Haltepunkte des SPNV unter vorrangiger Inanspruchnahme innerörtlicher Bauflächen und dem realen Flächenbedarf entsprechend durchzusetzen.“

Grundsatz 4.1.7.2 „Urbane Landschaften sollen durch ein Netz von Grünflächen gegliedert und belebt werden, das ausreichende Möglichkeiten für Naturerleben und Erholung im unmittelbaren Wohnumfeld schafft. ... Bestehende Grünanlagen sollen erhalten, an geeigneten Stellen durch Auflockerung der Baudichte neue geschaffen und Straßenräume durchgrünt werden. ...“

Grundsatz 4.1.7.5. „Der Baumbestand der Städte soll geschützt, gepflegt und ergänzt werden.“

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)⁸ der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

6.1.4 Bebauungspläne

Südwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 100 m der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 „Hentschelweg“, der am 01.07.2006 in Kraft getreten ist (Beschluss Nr. RBIV-630/06). Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich ebenfalls um eine Eigenheimsiedlung.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich z.Zt. nach § 34 BauGB.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan (STEP) "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) seit dem Jahr 2000 über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus (Beschluss Nr. RB III-432/00 v. 18.10.2000). Seine Grundlage bilden die aktuellen und zu erwartenden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, die in einem kleinteiligen Monitoring des Stadtumbaus laufend ausgewertet und überprüft werden. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen sowie das flächenhafte Stadtwachstum zu begrenzen. Die räumlich konkreten Ziele wurden in drei auf einander abgestimmten Teilplänen für die Wohnungsmarktbestandssegmente - Altbauquartiere, Großsiedlungen und Wohnungsneubau in der äußeren Stadt - vertieft.

Die räumliche Steuerung des Wohnungsneubaus im Teilplan Wohnungsbau hat zum Ziel, das Flächenangebot für den Einfamilienhausbau auf die Nachfrage abzustimmen. Dabei soll zur Sicherung einer siedlungsstrukturell ausgewogenen Entwicklung der Bau von Einfamilienhäusern auf Flächen mit guter Anbindung an die technische Infrastruktur und soziale Versorgungsstruktur gelenkt werden. Der

⁸ Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (1994)

Zielplan Wohnungsbau wurde als Grundlage der Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen beschlossen. Zentrales Instrument zur Umsetzung des Teilplans Wohnungsbau ist die Bauleitplanung. Im Teilplan Wohnungsbau ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche mit Entwicklungspriorität“ eingestuft.

Somit entspricht die vorliegende Planung den im STEP formulierten Zielen der Stadt Leipzig zur Wohnungsbauentwicklung.

In den Stadtentwicklungsplänen "Zentren" und „Gewerbliche Bauflächen“ werden keine relevanten Aussagen bezüglich des Plangebietes getroffen.

6.2.2. Stadtentwicklungsplan (STEP) "Verkehr und Öffentlicher Raum"

Im STEP „Verkehr und öffentlicher Raum“ aus dem Jahr 2004 ist die nördlich an das Plangebiet angrenzende Leinestraße im Bestand als wichtige Hauptverkehrsstraße dargestellt. In der Zielplanung 2015 ist vorgesehen, sie in ihrer Bedeutung auf eine Haupteinfahrtsstraße herabzustufen. Der STEP prognostiziert bis 2015 eine Reduktion der Kfz-Querschnittsbelastung für die Leinestraße um mehr als 5.000 Kfz/Tag gegenüber 2001.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.0 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan und ist ausgehend von der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auszuarbeiten.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Neuordnung einer 1,26 ha großen, derzeit brachliegenden Fläche im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Wohnsiedlung für Einfamilienhäuser.

Es ist die Errichtung von ca. 35 Eigenheimen vorgesehen, die eine Mischung aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bilden. Die Bebauung ist straßenbegleitend entlang der Leinestraße und des Kahlhoffweges angeordnet. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im nördlich gelegenen Teilbaugebiet WA 1 (parallel der Leinestraße) mit 0,35 und im südlich gelegenen Teilbaugebiet WA 2 (am Kahlhoffweg) mit 0,30 festgesetzt und bewegt sich damit im Rahmen der umgebenden Bebauung. Die Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50 % wird nicht ausgeschlossen (s. Tabelle Flächenbilanz). Zulässig ist somit eine Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes von max. 5977 m². Die Lage der Baufenster berücksichtigt weitgehend den Gehölzbestand, so dass sich der größte Teil der Gehölze außerhalb der Baufenster befindet und somit erhalten werden kann.

Es wird eine innere verkehrliche Erschließung (Privatweg) parallel zur Leinestraße festgesetzt. Durch Reihung der Gebäude und die dazwischenliegende Anordnung der Garagen sollen die straßenabgewandten Grundstücksbereiche vor Lärm geschützt werden. Um die Südorientierung der Außenwohnbereiche beizubehalten, ist die Bebauung am Kahlhoffweg um 12 m von der Straße zurückgesetzt. Die Zufahrten und Eingangsbereiche zu den Grundstücken entlang des Kahlhoffweges sollen sich zwischen den vorhandenen straßenbegleitenden Bäumen einpassen.

Der von Gehölzen bestandene westliche Bereich des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt, um diesen als begrünter, nicht bebauter Bereich zu erhalten. Um den Erhalt des Baumbestands zu sichern, wird dieser Bereich zudem als Fläche zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt.
(Näheres zu Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes ist in Kap. 9 – 15, Aussagen zur Flächenbilanz sind in Kap. 16 dieser Begründung enthalten.)

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Es befinden sich keine **Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)** oder **Europäische Vogelschutzgebiete** in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs, so dass Auswirkungen auf Schutzgebiete dieser Art auszuschließen und in diesem Zusammenhang keine Fachgesetze zu beachten sind.

Es werden weder **Regionale Grünzüge** und/oder **Grünzäsuren** noch **Vorranggebiete für Natur und Landschaft** von der Planung berührt⁹.

Nördlich der Leinestraße, die den Geltungsbereich im Norden begrenzt, befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Löbnig-Dölitz“**.

7.1.2.2 Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der 1999 für das damalige Stadtgebiet aufgestellte **Landschaftsplan** der Stadt Leipzig enthält folgende, für den Bebauungsplan relevante Aussagen zu den örtlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das Plangebiet (ebenso wie die südlich angrenzenden Bereiche) sind als Wohn- und Mischgebietsfläche dargestellt und den Siedlungsgebieten der Einfamilien- und Reihenhäuser zugeordnet. Das landschaftsräumliche Leitbild wird wie folgt formuliert (gekürzt): „Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten; Wahrung des typischen grüngen Ortsbildcharakters; Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund“. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes wird die Entwicklung von Lebensräumen gefordert.

Der **Grünordnungsplan** wird gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Für das Gebiet dieses Bebauungsplans ist dies erfolgt (Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 288 „Wohnsiedlung Leinestraße“, Büro Terra IN, Februar 2006). Dieser enthält folgende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Maßnahmen zu deren Verwirklichung:

Ziel	Maßnahme
Größtmöglicher Erhalt des Gehölzbestandes	Festsetzung von zwei Flächen zum Erhalt von Gehölzen Anrechenbarkeit von vorhandenen Bäumen auf die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen
Durchgrünung des Gebiets, Erhalt des vorhandenen Biotopverbunds	Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich einer bestehenden Gehölzgruppe Festsetzung der GRZ im nördlichen Teilgebiet WA 1 auf 0,35 und auf 0,3 im Teilbaugelände WA 2 Lage der Baufenster, so dass ein großer Teil der Gehölze erhalten werden kann Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung Festsetzung zum Anpflanzen eines einheimischen, standortgerechten Baumes je angefangene 200 m ² nicht überbauter Grundstücksfläche

7.1.2.3 Eingriffsregelung, Baumschutzsatzung

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Damit ist eine Bebauung zulässig, soweit sie sich u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 BauGB). Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung bleibt in dem Rahmen, der bereits nach § 34 BauGB zulässig ist. Somit wird kein Eingriff ermöglicht, der nicht bereits zulässig war. Da kein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB ermöglicht wird, ist auch die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich¹⁰.

Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand sind nach der **Baumschutzsatzung** der Stadt Leipzig zu behandeln¹¹.

⁹ Regierungspräsidium Leipzig, Schreiben vom 19.09.05 im Rahmen der TÖB- Beteiligung

¹⁰ s. auch Stellungnahme RP Leipzig 19.09.2005

¹¹ Schreiben des Sachgebiets Grünordnungsplanung im SPA, Stadt Leipzig vom 23.09.2005

7.1.2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Lage an der Leinestraße wurde ein Schallgutachten (Goritzka Akustik, Schallgutachten 1897/04 Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 288 „Wohnsiedlung Leinestraße“, Leipzig, 2004) erstellt. Änderungen im städtebaulichen Entwurf machten die Anpassung des Schallschutzgutachtens erforderlich (Goritzka Akustik, Schallgutachten 1897E/05 Ergänzung zur Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 288 „Wohnsiedlung Leinestraße“, Leipzig, 2005). Da im Tag- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, werden für die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
(Näheres siehe Kap. 7.2.7 und 12.9 dieser Begründung)

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Tierökologische Untersuchungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die Aussagen beschränken sich auf Abschätzungen auf Grundlage der Ausstattung des Gebiets. Hinweise in den Stellungnahmen sind berücksichtigt (z.B. RP Leipzig 19.09.2005).

Darstellung des ermittelten Bestandes

Neben verschiedenen Vogelarten können sich auch Kleinsäuger (z.B. Mäuse, Maulwurf) im Gebiet aufhalten, die über die nördlich und westlich angrenzenden Grünflächen des LSG „Lösnig-Dölitz“ gute Einwanderungsmöglichkeiten haben. Die schütterere Ruderalvegetation wird zudem wahrscheinlich von Heuschrecken und Schmetterlingen als Lebensraum genutzt. Mit Amphibien ist wegen des Fehlens von Gewässern im Gebiet nicht zu rechnen. Aufgrund der vielfältigen Ausstattung des Gebiets (Gehölzgruppen, unterschiedliche Ruderalfluren), der Lage am Landschaftsschutzgebiet und der recht ungestörten Situation (das Gebiet wird nur wenig betreten) ist das Gebiet als Lebens- und Nahrungsraum bedeutsam. Es liegen keine Kenntnisse über Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Plangebiet vor¹².

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

BNatSchG und SächsNatSchG: Die Fauna (Tierwelt) ist zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Landschaftsplan und „Umweltqualitätsziele“ der Stadt Leipzig: Weitere Ziele zur Sicherung der Tierwelt

Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen der Tierwelt und den anderen Belangen

Tierwelt – Vegetation: Von welchen Tierarten und welchen Maße eine Fläche genutzt wird, hängt in erster Linie von der Vegetation im Gebiet ab. Tiere (hier besonders Vögel, Kleinsäuger) beeinflussen die Vegetation im Gebiet und in den angrenzenden Bereichen, da sie zur Verbreitung von Samen beitragen (im Fell, im Kot).

Tierwelt – Boden: Bodenbewohnende Lebewesen (Würmer, Maulwürfe) tragen zur Auflockerung des Bodens bei und beeinflussen somit auch die Versickerungs- und Speicherfähigkeit von Böden. Durch ihre Tätigkeiten im Boden mischen diese Tiere Laub und Humus in die Bodenschichten, was die Bodenentwicklung beeinflusst.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde das Gebiet weiterhin sich selbst überlassen bleiben und keine Umnutzung bzw. Bebauung erfolgen, würde sich mit der Veränderung der Vegetation (Sukzession, s.u.) im Lauf der Jahre auch die Tierartenzusammensetzung gegenüber dem heutigen Zustand verändern. Die Tierarten, die im Gebiet derzeit die gehölzfreien Flächen nutzen, würden durch den zunehmenden Gehölzaufwuchs ihre Lebens- und Nahrungsräume verlieren und auf andere Offenlandbereiche ausweichen. Tierarten, die schon jetzt die Gehölzbestände nutzen, würden auch bei Entwicklung der Vegetation zu einer Waldgesellschaft im Gebiet verbleiben.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. § 34 BauGB

Entspricht der Entwicklung bei Durchführung der Planung (s.u.).

¹² Regierungspräsidium Leipzig, Schreiben vom 19.09.05 im Rahmen der TÖB-Beteiligung

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung verringert sich die Fläche, die als Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tiere zur Verfügung steht. Neben Gehölzen werden Offenlandbereiche (Ruderalflächen) überplant, d.h. zerstört und durch Bebauung, Verkehrsanlagen oder Gärten ersetzt. Die Tierarten des Offenlands (z.B. Heuschrecken, Schmetterlinge) verlieren ihren Lebensraum. Neben der Verdrängung der Offenlandtierarten werden auch störungsempfindliche Tierarten die zukünftigen Gartenflächen meiden. So genannte Allerweltsarten werden sich in den Gärten aufhalten. Insgesamt muss mit einer Verarmung der Tierarten bei Umsetzung der Planung gerechnet werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen den vorstehenden Punkten

b), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und

c), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind keine Unterschiede zwischen den Entwicklungen nach b) und c) festzustellen.

Da auch keine Kenntnisse über Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Plangebiet vorliegen (siehe 7.2.1.1), ist auch mit diesbezügliche Auswirkungen nicht zu rechnen.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Tiere“ zu erwarten.

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

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen tragen die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen, zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen und zur Verwendung von heimischen Gehölzen auf zumindest einem Teil der nicht überbauten Grundstücksflächen bei. Auch die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung verringert die negativen Auswirkungen auf die Tierwelt, da neue Lebens- und Nahrungsräume geschaffen werden.

7.2.1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nur der Verzicht auf die Bebauung und Umnutzung der Fläche kann zur Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt führen. Um die Ziele der Planung (Entwicklung eines Wohngebiets) zu verwirklichen wird diese Planungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Auswirkungen auf die Tierwelt verringern, wären eine Reduzierung der Grundflächenzahl, was jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht kommt.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Für die Bestandsaufnahme wird auf die Vermessung (Ing. Büro Messmer 2004) zurückgegriffen, bei der auch der Gehölzbestand eingemessen wurde. Durch das Sachgebiet Grünordnungs- und Landschaftsplanung (Stadtplanungsamt Leipzig) wurde im Oktober 2004 eine Nachkartierung und Artbestimmung vorgenommen, wobei zum Teil erhebliche Diskrepanzen zu den Aussagen der Vermessung auftraten. Im Rahmen der Grünordnungsplanbearbeitung wurden zwei Ortsbegehungen durchgeführt, bei denen die Plangrundlagen stichprobenartig überprüft und ergänzt wurden. Hinweise in den Stellungnahmen sind berücksichtigt (z.B. RP Leipzig 19.09.2005).

Darstellung des ermittelten Bestandes

Im Rahmen der Vermessung des Gebiets wurden insgesamt 111 Gehölze (107 Bäume, 4 Hecken) aufgenommen. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist an seinem Rand dicht mit Großgehölzen bestanden, im übrigen Gebiet sind Einzelgehölze locker verteilt. Es fällt die lineare Anordnung der Bäume auf, die im westlichen Teil einen wahrscheinlich ehemaligen Parkplatz umgrenzten, im übrigen Gebiet zwischen den Gebäudekomplexen standen. Es handelt sich um angepflanzte Bäume und nicht um Aufwuchs, der sich selbst entwickelt hat, wie an Größe und Habitus der Bäume erkennbar ist. Zudem befinden sich einige ausgeprägte Heckenstrukturen im Gebiet, so auch als Unterpflanzung der Birken-

reihe, die den ehemaligen Parkplatz vom restlichen Gebiet abgrenzt. Birken nehmen mit 50 Exemplaren den größten Anteil der insgesamt 107 Bäume ein, wobei 42 einen Stammdurchmesser von > 20 cm aufweisen, 21 von > 30 cm. Zweit häufigste Baumart im Gebiet ist die Esche mit 30 Exemplaren. Insgesamt 10 Bäume verfügen über Stammdurchmesser von 40 und mehr cm. Es wurden keine Starkbäume, die einen Anspruch auf besonderen Biotopschutz (§ 26 SächsNatSchG) haben, z.B. höhlenreiche Einzelbäume, im Gebiet vorgefunden.

Der Boden des Plangebiets ist überwiegend von zerkleinertem Bauschutt bedeckt. Darauf hat sich – je nach Nährstoffangebot und Wasserhaltevermögen unterschiedlich üppige Ruderalvegetation entwickelt. Auf gut versorgten Bereichen finden sich Hochstaudenfluren mit Rainfarn und Goldrute. Auf verdichteten Bereichen sind Übergänge zu trockeneren Ausprägungen von Ruderalvegetation zu finden z.B. mit Nachtkerzen bis hin zu sehr schütterer Vegetationsbedeckung.

Es liegen keine Kenntnisse über Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Plangebiet vor¹³.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

BNatSchG und SächsNatSchG: Die Flora ist zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Landschaftsplan und „Umweltqualitätsziele“ der Stadt Leipzig: Nennen weitere Ziele zur Sicherung der Pflanzenwelt.

Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen der Vegetation und den anderen Belangen

Vegetation – Tierwelt: Die Art der Vegetationsausprägung hat entscheidenden Einfluss auf die Nutzbarkeit als Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten (s.o.).

Vegetation – Boden: Die Humusbildung aus den abgestorbenen Pflanzen beeinflusst die Bodenentwicklung, im Gebiet besonders die bauschuttbedeckten Flächen, die zur Zeit keine Bodenbildung aufweisen. Die Pflanzenwurzeln stabilisieren den Boden gegenüber Erosion.

Vegetation – Klima: Die Art der Pflanzenbedeckung hat auch Auswirkungen auf das Lokalklima, wobei im Gebiet die Gehölze zur Frischluftbildung beitragen und zudem auch erhebliche Mengen Schadstoffe aus der Luft auskämmen. Die Verdunstung von den Blattoberflächen trägt zur Luftbefeuchtung bei.

Vegetation – Wasser: Da Vegetation große Mengen Wasser in ihren Organen speichern und über die Blattoberflächen durch Verdunstung abgeben kann, beeinflusst sie auch den Wasserhaushalt.

Vegetation – Landschaft: Die dichte Gehölzgruppe am westlichen Rand des Gebiets bietet einen optischen Schutz des Gebiets gegenüber dem Straßenverkehr auf der Leinestraße, beeinflusst also das Landschaftsbild positiv.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Fläche weiter sich selbst überlassen bleiben, so wäre mit einem immer dichterem krautigen Aufwuchs im Verlauf der Jahre zu rechnen. Zudem würde auch mehr und mehr Gehölzaufwuchs aufkommen, der besonders aus Birken bestehen würde aufgrund des Sameneintrags von den umstehenden Bäumen. Birken entwickeln sich auch auf den austrocknungsgefährdeten, nährstoffarmen Standorten im Gebiet. Dieser Prozess zum (so genannten) Vorwald würde einige Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Das Laub der Birken trägt zur Humusbildung bei, so dass sich im Lauf der Jahre auch anspruchsvollere Baumarten ansiedeln können. An diesem über viele Jahrzehnte andauernden Entwicklungsprozess (Sukzession) sind in erster Linie heimische Pflanzenarten beteiligt.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. § 34 BauGB

Entspricht der Entwicklung bei Durchführung der Planung (s.u.).

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die genannten Offenlandbereiche (Ruderalflächen) überplant, d.h. zerstört und durch Bebauung, Verkehrsanlagen oder Gärten ersetzt. Der Verlust von Vegetationsfläche beträgt max. ca. 6000 m² (bebaubare Flächen und Verkehrsflächen). Auch Teile des Gehölzbestands werden entfernt. In den Gartenflächen werden sich neue Vegetationsbestände entwickeln, die aufgrund der Nutzung einen deutlich stärkeren menschlichen Einfluss aufweisen werden als die derzeitige

¹³ Regierungspräsidium Leipzig, Schreiben vom 19.09.05 im Rahmen der TÖB-Beteiligung

Vegetation. Der menschliche Einfluss zeigt sich insbesondere an der Artenauswahl und der Pflege der Gärten. Die Vegetationsflächen werden bei Umsetzung der Planung eine kleinere Fläche einnehmen als bisher und aus ökologischer Sicht einen geringeren Wert aufweisen.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen den vorstehenden Punkten

b), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und

c), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind keine Unterschiede zwischen den Entwicklungen nach b) und c) festzustellen.

Da auch keine Kenntnisse über Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Plangebiet vorliegen (siehe 7.2.2.1), ist auch mit diesbezügliche Auswirkungen nicht zu rechnen.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ zu erwarten.

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

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen tragen die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen, zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen und zur Verwendung von heimischen Gehölzen auf zumindest einem Teil der nicht überbauten Grundstücksflächen bei. Mit diesen Festsetzungen wird ein hoher Anteil einheimischer Pflanzenarten im Gebiet gesichert. Auch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung verringern die negativen Auswirkungen, da neue Vegetationsflächen geschaffen werden.

7.2.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nur der Verzicht auf die Bebauung und Umnutzung der Fläche kann zur Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt führen. Um die Ziele der Planung (Entwicklung eines Wohngebiets) zu verwirklichen wird diese Planungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Auswirkungen auf die Pflanzenwelt verringern, wären eine Reduzierung der Grundflächenzahl, was jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht kommt. Auch die Festsetzung von Flächen mit schütterer Ruderalvegetation würde zur Vermeidung von negativen Auswirkungen beitragen, ist aber in Hinblick auf die angestrebte Nutzung vollkommen unrealistisch und würde einen zu großen Eingriff in die Privatinteressen der zukünftigen Grundstückseigentümer bedeuten.

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Für die Bestandsbeschreibung der Böden wurden Begehungen im Plangebiet durchgeführt und die oberste Bodenschicht aufgenommen. Für die Abschätzung der gesamten Bodensituation wurde die geologische Ausgangslage betrachtet und die historische Nutzung mit einbezogen. Seit Februar 2006 liegt das Baugrundgutachten „Baugrunduntersuchung und –beurteilung auf den Grundstücken Leinestraße Flurstücke 232 in Leipzig-Dölitz“ vor (HPC Harres Pickel Consult AG 22.02.2006, i.A. Reinbau GmbH) und ermöglicht fundierte Aussagen zur bodengeologischen Situation im Geltungsbereich. Für die Beschreibung der Altlastensituation wurde das Altlastenkataster der Stadt Leipzig im Amt für Umweltschutz eingesehen und die Stellungnahme des RP (19.09.05) berücksichtigt.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Entsprechend der regionalgeologischen Situation sind im Plangebiet oberflächlich geringmächtige weichselkaltzeitliche Sandlöße und örtlich Geschiebelehm-/mergel verbreitet. Darunter folgen elsterkaltzeitliche fluviatile Sande/Kiese der Höheren Mittelterrasse, die im tieferen Untergrund von tertiären Sanden und Schluffe der Böhlener Folge unterlagert werden. Der nördliche Bereich des Plangebiets grenzt an die holozäne Aue des Leingrabens. Dort können die genannten geologischen Schichten von holozänem Auelehm überlagert werden¹⁴. Die Abfolge der geologischen Schichten im Gebiet ist in Kapitel 7.2.4.1 wiedergegeben. Nördlich der Leinestraße befindet sich ein Braunkohlentiefbaufeld der ehemaligen Grube „Dölitz“. Hier wurde Braunkohle in der Zeit von 1895 bis 1964 im Tiefbau gewonnen. Im

¹⁴ Landesamt für Umwelt und Geologie, Stellungnahme 19.09.2005

unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.¹⁵

Aufgrund der langjährigen baulichen und gewerblichen Nutzung des Plangebiets sind die **Bodenverhältnisse** stark anthropogen überprägt. Die oberste Bodenschicht wird flächig von zerkleinertem Bauschutt gebildet, der beim Abriss der Gebäude aufgebracht wurde. Die natürlichen Böden sind in diesen Bereichen durch Versiegelungen bzw. Umlagerungen zerstört, die neuerliche Bodenbildung hat erst begonnen, der Bodentyp ist als Rohboden anzusprechen. Nur im Bereich der Baumgruppen und besonders im westlichen Bereich der „Gehölzgruppe“ ist mit naturnahen bzw. gärtnerisch geprägten Böden zu rechnen, wobei von Verdichtungen im Inneren der Grünfläche aufgrund der Nutzung als Parkplatz auszugehen ist. Natürlicherweise ist im Gebiet mit Lessive-Pseudogleyen zu rechnen, die sich aus den für den Leipziger Raum typischen quartären, überwiegend tonigen Lockersedimenten entwickelt haben. Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen.

Im Altlastenkataster der Stadt Leipzig (Amt für Umweltschutz) sind für das Plangebiet **keine Altlasten** bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Auch sind die im Geltungsbereich befindlichen Flächen nach dem im Regierungspräsidium, Umweltfachbereich vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Die zwei im Rahmen der Baugrunduntersuchung chemisch untersuchten Mischproben von Oberboden wiesen leicht erhöhte Gehalte an Blei und Zink bzw. PAK auf, die zur Einstufung des Materials in die Zordnungsklassen Z 1.1 und Z 1.2 gem. LAGA führten. Um die Belastungen lokal eindeutig zuordnen zu können, wurden 11 weitere Bodenproben entnommen und chemisch untersucht. Im Ergebnis werden fünf Proben als Z 0 (uneingeschränkt wieder einbaufähig) eingestuft, fünf Proben als Z 1.1 (entsprechend den Vorgaben wieder einbaufähig) und eine Probe als Z 1.2 (entsprechend Vorgaben beschränkt wieder einbaufähig).

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) § 2: Funktionen des Bodens, welche für die Umwelt zu erhalten sind.

SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz) § 1: Zielsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bodenstrukturen.

Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999): Ziele für das Schutzgut Boden

Umweltqualitätsziele und Standards der Stadt Leipzig: Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen dem Boden und den anderen Belangen

Boden - Vegetation: Boden ist der Standort für Vegetation, die sich in Abhängigkeit von den Standortbedingungen des Bodens (Wasser-, Nährstoffversorgung) entwickelt.

Boden - Wasser: Durchlässigkeit und Wasserspeichervermögen beeinflussen die Versickerung von Niederschlagswassers und damit den Wasserhaushalt. Auch das Filtervermögen von Böden gegenüber Schadstoffen im Versickerungswasser wirkt auf den Wasserhaushalt.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitigen Rohböden der bauschuttbedeckten Flächen würden sich im Verlauf von Jahrzehnten zunächst zu Lockersyroemen entwickeln, wobei die mineralischen Bestandteile immer tiefgründiger verwitern und sich Bodenhorizonte herausbilden. Der endgültige Bodentyp würde sich in Abhängigkeit von verschiedenen Faktoren wie Kalkgehalt, klimatischen Verhältnissen und den Grundwasserbedingungen im Verlauf von Jahrhunderten entwickeln.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. § 34 BauGB

Entspricht der Entwicklung bei Durchführung der Planung (s.u.).

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In den überbauten und versiegelten Bereichen wird keine Bodenbildung stattfinden. Dies betrifft max. ca. 6000 m² der insgesamt ca. 12.600 m² großen Fläche des Plangebietes. Bei den gärtnerisch genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass humushaltiger Mutterboden aufgetragen bzw. unter die oberste

¹⁵ Sächsisches Oberbergamt, Stellungnahme vom 29.11.2005

Bodenschicht gemischt wird, um die Nährstoffversorgung und das Wasserhaltevermögen zu verbessern. Auch die mechanische Auflockerung der oberen Bodenschichten ist für die gärtnerische Nutzung typisch. Die entstehenden Böden werden als Hortisole (Gartenböden) bezeichnet.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen den vorstehenden Punkten

b), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und

c), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind keine Unterschiede zwischen den Entwicklungen nach b) und c) festzustellen.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Boden“ zu erwarten.

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

Als nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist die maximal zulässige Neuversiegelung von ca. 6.000 m² Fläche zu werten, auf der auf lange Sicht keine Bodenbildung stattfinden kann. Vermeidung oder Verringerung dieser negativen Auswirkungen ist nur durch Verzicht auf Versiegelung zu erreichen, Ausgleich nur durch Entsiegelung. Die Festsetzung der relativ geringen Grundflächenzahl trägt zur Vermeidung von noch nachteiligeren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei.

7.2.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nur der Verzicht auf Bebauung und Umnutzung der Fläche kann zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf den Boden führen. Um die Ziele der Planung (Entwicklung eines Wohngebiets) zu verwirklichen wird diese Planungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Auswirkungen auf den Boden verringern, wären eine Reduzierung der Grundflächenzahl, was jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht kommt.

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurden folgende Grundlagen ausgewertet: Topografische Karten, Landschaftsplan, Baugrunduntersuchung und -beurteilung auf den Grundstücken Leinestraße Flurstücke 232 in Leipzig-Dölitz (HPC Harres Pickel Consult AG, i.A. Reinbau GmbH, 22.02.2006). Schreiben von der LMBV vom 22.02.2006 zum prognostizierten Grundwasseranstieg und Pegel im Gebiet. Mail von DB AG, Sanierungsmanagement, Dresden vom 24.02.2006 zur Grundwassermessstelle im Gebiet.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Im Plangebiet sind weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich der Leinestraße befindet sich der Leinegraben.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde folgender **Schichtenaufbau im Gebiet** vorgefunden:

Schicht 1: Auffüllung / Mutterboden: In 6 von 8 Rammkernsondierungen wurde aufgefülltes, inhomogenes Material (0,3 bis 1,0 m mächtig) als oberste Schicht erbohrt, in den zwei anderen Sondierungen humoser Mutterboden.

Schicht 2: Lehm / Schwemmlehm: Unterhalb der Auffüllung stehen holozäne, überwiegend abgeschwemmte Sedimente an, die als Schluff mit unterschiedlichen Beimengungen anzusprechen sind. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs erreicht diese Schicht eine Mächtigkeit von über 3 m, die sich in nördliche Richtung auf ca. 0,5 bis 1,0 m verjüngt.

Schicht 3.1: Geschiebemergel, stark sandig: Nur im nördlichen Bereich verbreitet (maximal 1 m mächtig).

Schicht 3.2: Geschiebemergel, stark schluffig, tonig, z.T. Ausbildung als Bänderton: Im südlichen Bereich verbreitet, 0,5 bis 1,0 m mächtig. Im mittleren nördlichen Bereich der Schicht 3.1 unterlagert (3 m mächtig, an der Sondierung 3).

Schicht 4: Elsterglaziale Terrassensande: Ab einer Erkundungstiefe von 1,2 m (im westlichen Bereich) und 4,6 m (im südlichen Bereich) stehen die kiesigen Sande des Elsterglazials an.

Grundwasser wurde im westlichen Bereich in 5,3 m unter Geländeoberfläche angetroffen. In Richtung Osten vergrößert sich der Grundwasserflurabstand: Während am bestehenden Pegel (im nördlichen Bereich) Grundwasser in 5,95 m Tiefe nachgewiesen wurde, wurde an den übrigen Bohrpunkten bei 6 m Bohrtiefe kein Grundwasser angetroffen. Der prognostizierte mittlere Grundwasserstand des oberen Grundwasserleiters, der nach Abschluss des bergbaubedingten Grundwasseranstiegs erreicht wird, wird mit 116 m NHN angegeben (Schreiben LMBV 23.02.2006), wobei mögliche saisonale Schwankungen nicht berücksichtigt sind. Bei aktuellen Geländehöhen von 119 m ü.NN im Nordwesten bis 122 m ü.NN im Südosten ist demnach mit einer deutlichen Verringerung des Grundwasserflurabstands aufgrund der Grundwasseranstiegs zu rechnen. Im nordwestlichen Bereich wird sich der Grundwasserflurabstand auf ca. 3 m verringern und in östliche Richtung auf ca. 6 m. Es wird auf die Nähe des Vorfluters Leine und seine Auswirkungen auf die ortsspezifische hydrogeologische Situation hingewiesen, in dem Sinn, dass bei Hochwasserereignissen Wasser aus dem Vorfluter Leine in lokal ausgebildete, temporär grundwasserführende Schichten dringen kann. Dies ist in Bezug auf die Schicht 3.1 (stark sandiger Geschiebemergel) nicht auszuschließen.

Im Gebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle, deren Eigentümer nicht ermittelt werden konnte. Zur Durchführung der Planung ist die Messstelle zurückzubauen. Dies ist nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei eben dieser zu beantragen.

Der in 5 bis mehr als 6 m Tiefe anstehende oberste Grundwasserleiter ist durch die ihn überlagernden Schichten aus bindigen Substraten gut gegenüber Schadstoffeintrag mit dem Sickerwasser geschützt. Diese bindigen Substrate verfügen allerdings nur über eine geringe Versickerungsleistung. Somit ist der Standort als nicht besonders bedeutsam für die Grundwasserneubildung einzuschätzen. Da keine (sichtbaren) Versiegelungen vorhanden sind, kann das Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche versickern, soweit es die Bodenschichten zulassen.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Grundsätzliche Zielstellungen des Umgangs mit der Lebensgrundlage Wasser. Grundsätzlich sind die natürlichen Ressourcen zu schützen und zu erhalten.

Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig: Grundwasser (Ressourcenschutz)

vorhandene Grundwasserleiter sind in ihrem natürlichen Zustand weitgehend zu erhalten

Schadstoffeintrag in das Grundwasser ist grundsätzlich zu vermeiden, wozu auch die Sicherung und/oder Sanierung von Altlasten gehört

für den Umgang mit Niederschlagswasser gilt folgende Prioritätenliste:

Verwendung auf den Grundstücken

Versickerung auf den Grundstücken

Einleitung des Niederschlagswassers in Fließgewässer

Einleitung in die Kanalisation

Bei der Erweiterung / dem Neubau der Kanalisation ist auf Trennsysteme für Schmutz- und Niederschlagswasser zu orientieren.

Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen Wasser und den anderen Belangen

Wasser – Boden: Das Versickerungsverhalten von Niederschlagswasser wird u.a. von Art und Typ des Bodens bestimmt. Boden speichert Wasser und stellt damit einen wichtigen Baustein im Wasserkreislauf dar.

Wasser – Vegetation: Art und Entwicklung der Vegetation ist abhängig von der Menge und der Verteilung der Niederschläge. Vegetation speichert Wasser und gibt über die Blattoberflächen Wasser an die Luft ab.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann weiterhin Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Von den Blattoberflächen der Vegetationsbestände kann weiterhin Wasser verdunsten und damit zur Luftbefeuchtung beitragen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. § 34 BauGB

Entspricht der Entwicklung bei Durchführung der Planung (s.u.).

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden bis max. ca. 6.000 m² derzeit unversiegelter Flächen neu versiegelt. Auf diesen Flächen wird die Versickerung von Niederschlagswasser unmöglich bzw. stark eingeschränkt (Stellplätze, Zufahrten) und die Bildung von Grundwasser eingeschränkt. Nach Aussage des Baugrundgutachtens ist Versickerung von Oberflächenwasser, das auf den versiegelten Flächen anfällt, im Gebiet prinzipiell möglich, wobei in Teilbereichen die Anlage von zusätzlichen Versickerungsschächten notwendig ist. Da auch Verkehrsflächen im Gebiet ermöglicht werden, erhöht sich die potentielle Gefahr der Kontaminierung (Verunreinigung) des Sickerwassers durch schadhafte Fahrzeuge (z.B. bei Ölaustritt). Der Verlust von Vegetationsfläche, Vegetationsmasse und Blattoberfläche vermindert die Wasserspeicherkapazität und Verdunstungsleistung und damit die positiven Wirkungen auf den Wasserhaushalt.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen den vorstehenden Punkten

b), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und

c), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind keine Unterschiede zwischen den Entwicklungen nach b) und c) festzustellen.

Da der Standort auch als nicht besonders bedeutsam für die Grundwasserneubildung eingeschätzt wird (siehe 7.2.4.1), ist auch mit diesbezüglichen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Wasser“ zu erwarten.

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

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken so zu erfolgen hat, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Flächen oder an ihrem Rand versickern kann.

Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser oder dergleichen verwendet wird, ist auf den Grundstücken zu versickern und gegebenenfalls zwischenzuspeichern. Es ist beabsichtigt, das Wasser vollständig auf dem Baugrundstück zu belassen.

Das überschüssige Oberflächenwasser der Dachoberflächen ist demnach auf den privaten Flächen zur flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone zu bringen. Neben der flächenhaften Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist ebenso die Sammlung und Zwischenlagerung in Zisternen sowie der Einsatz in Brauchwassersystemen gewünscht. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und für Brauchwassersysteme genutzt werden. Diese Maßnahme mindert den Eingriff in den Wasserhaushalt, da Niederschlagswasser vor Ort versickert und somit weiterhin Grundwasserneubildung ermöglicht wird. Zudem trägt die Maßnahme zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen bei.

Mit der Festsetzung von Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern von Nebengebäuden und Garagen (Neigung $\leq 15^\circ$) wird zusätzliche Wasserspeicherkapazität geschaffen, so dass die nachteiligen Auswirkungen durch die Neuversiegelung zu einem Teil ausgeglichen werden können. Auch die Vegetation der Dachbegrünung erhöht die Wasserspeicherkapazität.

7.2.4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nur der Verzicht auf Bebauung und Umnutzung der Fläche kann zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führen. Um die Ziele der Planung (Entwicklung eines Wohngebiets) zu verwirklichen wird diese Planungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser verringern, wären eine Reduzierung der Grundflächenzahl, was jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht kommt. Würde der Kraftfahrzeugverkehr aus dem Gebiet herausgehalten (keine Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grenze) bzw. zentral

gebündelt werden (Gemeinschaftsstellplatzanlage, -parkhaus), könnten die nachteiligen Auswirkungen auf das Sickerwasser vermindert werden. Da dies jedoch die Erschließung von der Leinestraße aus unmöglich macht und zudem von den potentiellen Kunden nicht gewünscht ist, wird diese Lösung als unwirtschaftlich abgelehnt.

7.2.5 Luft / Klima

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurden vorliegende Grundlagen ausgewertet: Topografische Karten, Landschaftsplan, Jahresbericht zur Immissionssituation 2003 (Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie LfUG, 2004), Rasterdaten zur Luftbelastung (LfUG, 2000), Stadtklimauntersuchung (Streifenrieder 2002). Klima- und Schadstoffmessungen am zu untersuchenden Standort liegen derzeit nicht vor. Die vorliegenden Gutachten können nur in begrenztem Maße zur Beschreibung des Plangebiets herangezogen werden (insbesondere die Rasterdaten beziehen sich auf eine 9 km² große Fläche). Zur Bewertung des Bestands werden die 22. BImSchV und die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig 2005 herangezogen. Aufgrund der recht unkonkreten Datenlage zum Bestand ist die Aussagefähigkeit zum Themenkomplex Klima / Luft eingeschränkt.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Geländeklima:

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Stadt und zudem am Rand der Siedlung Johannishöhe. Es hat sich ein typisches Stadtrandklima ausgebildet (Stadtklimauntersuchung). Kennzeichen sind eine gute Versorgung mit Frischluft aus den angrenzenden Wald- und Grünflächen des Landschaftsschutzgebiets „Löbnig-Dölitz“, die zudem nächtliche Abkühlung und Luftbefeuchtung bewirken. Die bioklimatische Belastung ist als gering einzustufen. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsbedeckung und Gehölze wird im Gebiet selbst Kalt- und Frischluft in geringem Umfang produziert. Dies verstärkt die positiven lokal-klimatischen Effekte auf die südlich angrenzende Wohnbebauung. Im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Ventilationsbahnen bekannt.

Die Wertigkeit des Schutzguts Klima ist im realen Zustand als mittel bis hoch zu bewerten. Entwicklungsziele für das Schutzgut Klima im Plangebiet sind die Vermeidung von Überwärmung durch Versiegelung und Verlust von Vegetationsfläche.

Lufthygiene:

Angaben zur lufthygienischen Situation liegen mit dem Jahresbericht zur Immissionssituation 2003 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (2004) vor. Allerdings ist keine der drei Leipziger Messstationen geeignet, um die Situation im Plangebiet darzustellen.

Zur Beschreibung der Luftschadstoffbelastung im Gebiet liegen berechnete Immissionswerte für Benzol, PM₁₀ (Schwebstaub und Partikel) und NO₂ des LfUG aus dem Jahr 2000 vor. Diese sind zur Bewertung heranzuziehen, indem sie mit den Grenzwerten der 22. BImSchV von 2002 und mit den aktualisierten Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig (2003) verglichen werden. Die Werte I1 und I2 beziehen sich auf Jahresdurchschnittswerte (I1: über ein Kalenderjahr gemittelter Wert) und Kurzzeitbelastungen (I2: über eine volle Stunde gemittelter Wert) in der Einheit µg/m³.

	Luftbelastung im Raster, in dem sich das Plangebiet befindet	Grenzwert 22. BImSchV geltend ab 01.01.2005	Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig 2005	Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig Zielwert 2015
Benzol I1	1,6 – 1,8	10	5,0	2,5
Benzol I2	6,5 – 7,0	Keine Angaben	1,5	0,8
PM ₁₀ I1	23 – 26	40	20	< 20
PM ₁₀ I2	55 – 60	50	Keine Angaben	Keine Angaben
NO ₂ I1	25 – 30	50	40	20
NO ₂ I2	60 – 65	250	160	135

Die Werte beziehen sich auf die gesamte Rasterfläche und sind aus Emissionsdaten berechnet. Ob im Plangebiet real die recht hohen berechneten Werte anzutreffen sind, ist damit nicht ausgesagt. Die Luftbelastung im Plangebiet resultiert in erster Linie aus dem Straßenverkehr auf der Leinestraße.

Der Zustand des Schutzguts Luft ist im Bestand aufgrund der Lage direkt an der stark befahrenen Leinestraße als vorbelastet zu bezeichnen.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

„Umweltqualitätsziele und –standards der Stadt Leipzig“(1996): Zielsetzungen, die für den Geltungsbereich B-Plan Nr. 288 von Bedeutung sind:

- Erhalt aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen sowie Freihaltung dazugehöriger Kaltluftabflussbahnen und sonstiger Frischluftschneisen
- Förderung von natürlichen Temperaturschwankungen
- Schutz und Vernetzung vorhandener Grünbereiche
- Das Lokalklima der Stadt ist so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatisch bedingte Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert ist.

BImSch (Bundesimmissionsschutzgesetz): Hier werden Grenzwerte für die zulässige Belastung der Luft mit Schadstoffen festgelegt.

Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen Klima / Luft und den anderen Belangen

Klima – Vegetation: Das Klima beeinflusst die Vegetationsentwicklung stark durch Art, Menge und Verteilung des Niederschlags, den Temperaturverlauf sowie Windrichtung und –stärke. Die Vegetation beeinflusst aber auch das lokale Klima durch Sauerstoffproduktion und die Abgabe von Feuchtigkeit über die Blätter, was zur Befeuchtung der Luft und damit zu ihrer Abkühlung beiträgt.

Luft – Vegetation: Blätter kämmen Schadstoffe aus der Luft aus und steigern damit die Luftqualität. Sehr hohe Luftschadstoffbelastungen schädigen allerdings die Vegetation.

Klima – Wasser: Menge und Verteilung von Niederschlägen beeinflussen die Grundwasserneubildung und die Oberflächengewässer (Verfügbarkeit von Wasser), die Höhe der Lufttemperatur wirkt auf die Verdunstung. Wasserflächen beeinflussen durch ihre Oberfläche, von der uneingeschränkt Wasser verdunsten kann, die Luftfeuchtigkeit und damit das Lokalklima.

Luft – Wasser: Luft und Wasser wirken beide als Transportmedien und sind zudem über den Wasserhaushalt eng mit einander verzahnt. In der Luft vorhandene Schadstoffe werden teilweise mit dem Niederschlag ausgewaschen und gelangen auf die Bodenoberfläche, von der aus sie mit dem Sickerwasser in den Boden und zum Teil in das Grundwasser transportiert werden.

Klima – Boden: Der Verlauf des Klimas (Temperatur und Niederschläge) bestimmt im hohem Maße die Entwicklung des Bodens (Durchfeuchtung, Verwitterung, Humusbildung).

Luft – Boden: Luftschadstoffe, die mit dem Niederschlagswasser in den Boden gelangen, werden (je nach Beschaffenheit) vom Boden ausgefiltert und gelangen somit nicht in das Grundwasser.

Klima – Mensch: Das Klima beeinflusst die gesamte Lebensweise (Bekleidung, Bauweise, Transport, Wirtschaft) sowie das Wohlbefinden des Menschen (Temperatur, Niederschläge). Der Mensch beeinflusst durch sein Handeln seinerseits das Klima (Schadstoffproduktion, CO₂-Ausstoß, Erhöhung der globalen Temperatur).

7.2.5.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die positiven lokalklimatischen Funktionen des gesamten Gebiets wie Kalt- und Frischluftproduktion in den Vegetationsflächen mit positiven Effekten auf die angrenzenden Flächen erhalten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. § 34 BauGB

Entspricht der Entwicklung bei Durchführung der Planung (s.u.).

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der Verlust von ca. 5.600 m² Vegetationsfläche bei Durchführung der Planung wirkt sich negativ auf die Kalt- und Frischluftproduktion aus. Die Neuversiegelung des Gebiets durch Gebäude und Befestigungen schafft Oberflächen, die Wärme speichern und nachts abgeben, was zur Erwärmung von bodennahen Luftschichten führt. Aufgrund der Nutzung als Wohngebiet kommt es zu vermehrtem Ausstoß von CO₂.

(Heizung) aber auch von Schadstoffen insbesondere durch den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr (z.B. Benzol, NOx).

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen den vorstehenden Punkten

b), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und

c), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind keine Unterschiede zwischen den Entwicklungen nach b) und c) festzustellen.

Da der Standort als nicht besonders bedeutsam für die Kalt- und Frischluftproduktion eingeschätzt wird und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auch keine Ventilationsbahnen bekannt sind (siehe 7.2.5 1), ist auch mit diesbezüglichen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Luft / Klima“ zu erwarten.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft ist die Neuversiegelung von bis zu max. ca. 6.000 m² Fläche zu werten, auf der die vorhandene Vegetation verloren geht und durch Versiegelungen ersetzt wird. Vermeidung oder Verringerung dieser negativen Auswirkungen ist nur durch Verzicht auf Versiegelung zu erreichen, Ausgleich nur durch Entsiegelung. Die Festsetzung der relativ geringen Grundflächenzahl trägt zur Vermeidung von noch nachteiligeren Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft bei.

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft tragen die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen und zum Anpflanzen von Gehölzen bei. Mit diesen Festsetzungen wird ein gewisser Gehölzbestand im Gebiet gesichert, der lokalklimatisch wirksam wird. Auch die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung verringert die negativen Auswirkungen, da neue Vegetationsflächen geschaffen werden.

Der Verzicht auf die Bebauung der mit Gehölzen bestandenen Fläche im Westen des Plangebiets vermindert nachteilige Auswirkungen auf Schutzgut Klima und Luft.

7.2.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nur der Verzicht auf Bebauung und Umnutzung der Fläche kann zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft führen. Um die Ziele der Planung (Entwicklung eines Wohngebiets) zu verwirklichen wird diese Planungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Auswirkungen auf Klima und Luft verringern, wären eine Reduzierung der Grundflächenzahl, was jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht kommt.

7.2.6 Landschaft

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurden der Landschaftsplan und die Topografische Karte ausgewertet sowie eine Einschätzung bei Vorortbegehungen vorgenommen.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Das Plangebiet ist geprägt durch unterschiedliche, großflächige Ruderalvegetation und ältere Gehölzgruppen. In seiner derzeitigen Ausstattung bildet das Gebiet eine optische und funktionale Fortsetzung des nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets. Das Plangebiet ist umzäunt und steht damit zur Zeit für die Erholungsnutzung nicht direkt zur Verfügung, wird aber von Kindern und Jugendlichen des angrenzenden Wohnquartiers genutzt.

Im Bestand weist das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild einen hohen Wert und hinsichtlich der Erholungsnutzung einen mittleren Wert auf.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

- BNatSchG (§ 1 Abs.1),
- SächsNatSchG,
- Landschaftsplan der Stadt Leipzig,
- Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig,
Ziele umfassen Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft:
 - Die typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes sind zu erhalten oder tendenziell wieder herzustellen.
 - Optische Landschaftszerstörung ist zu vermeiden.
 - Dem Anspruch verschiedener Bevölkerungsgruppen, -strukturen (Alter usw.) an den Freiraum ist gerecht zu werden.
 - Im gesamten Stadtgebiet ist ein Verbund-System mit Grünstrukturen zu erhalten und zu fördern.
 - Die Erreichbarkeit von Erholungsräumen im unmittelbaren Wohnumfeld, im weiteren Wohnumfeld und in der Stadt und im Umland (5 km Radius – Rad, Fuß, ÖPNV) ist zu sichern, so dass zum Beispiel Wanderungen von mehreren Stunden ohne störende Verkehrsstrassen möglich sind.

Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen Landschaft und den anderen Belangen

Unter dem Begriff „Landschaft“ wird die Gesamtheit der (zumeist optisch) wahrnehmbaren Landschaftsbestandteile verstanden. Daraus resultiert die direkte Abhängigkeit der Landschaft von allen anderen Schutzgütern.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der flächige, krautige Bewuchs verdichten und mehr und mehr Pioniergehölze, hier besonders Birken, würden aufwachsen. Langfristig würde ein Wald entstehen, der eine Fortsetzung der Waldflächen des Landschaftsschutzgebiets darstellen würde. Aufgrund der eher geringen Größe des Plangebietes und der Abkopplung vom LSG durch die Leinestraße wäre die Bedeutung für die Erholungsnutzung jedoch als eher gering einzuschätzen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. § 34 BauGB

Entspricht der Entwicklung bei Durchführung der Planung (s.u.).

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der derzeit recht naturnahe Charakter des Gebiets wird bei Durchführung der Planung weitestgehend durch Neubebauung und Gartenflächen ersetzt. Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung steht im deutlichen Kontrast zum LSG nördlich der Leinestraße, bildet aber auch die Fortsetzung der südlich angrenzenden Wohngebiete. Der Erholungswert für die Grundstückseigentümer nimmt aufgrund der Gartenflächen sehr stark zu.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen den vorstehenden Punkten

b), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und

c), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind keine Unterschiede zwischen den Entwicklungen nach b) und c) festzustellen.

Da der Standort bzgl. seiner Bedeutung für die Erholungsnutzung eher als gering einzuschätzen und das Plangebiet vom LSG durch die Leinestraße abgekoppelt ist (siehe 7.2.6.1), ist auch mit diesbezüglichen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Landschaft“ zu erwarten.

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

Zur Vermeidung des zu Beginn meist etwas sterilen Charakters von Neubausiedlungen tragen die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen bei. Die sich neu entwickelnde Stadtlandschaft wird durch Integration der vorhandenen Gehölze in die Gartenflächen zeitnah einen eingewachsenen

Charakter erhalten, Neuanpflanzungen insbesondere von heimischen Bäumen und Sträuchern, schaffen neue natürliche Strukturen, die zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum beitragen.

7.2.6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Verzicht auf die Bebauung und Umnutzung der Fläche können nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft vermieden werden. Um die Ziele der Planung (Entwicklung eines Wohngebiets) zu verwirklichen wird diese Planungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Auswirkungen auf die Landschaft verringern, wären eine Reduzierung der Grundflächenzahl, was jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht kommt.

7.2.7 Menschen

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Da Schwerpunkte bei der Betrachtung des Schutzguts Menschen das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen und dabei insbesondere Lärmbelastungen sind, bilden die Aussagen des Schallgutachtens (Goritzka Akustik, Schallgutachten 1897/04 Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 288 „Wohnsiedlung Leinestraße“, Leipzig, 2004 und Schallgutachten 1897E/05 Ergänzung zur Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 288 „Wohnsiedlung Leinestraße“, Leipzig, 2005) die Grundlage der Beschreibung und Bewertung. Angaben zur Verkehrsentwicklung sind dem Verkehrsprognoseplan, Stadt Leipzig: Beiträge zur Stadtentwicklung Heft 40) entnommen. Hinsichtlich der Bewertung des Einflusses von Luftschadstoffen auf das Schutzgut Menschen wird auf Kap. 7.2.5 verwiesen.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Im Schallgutachten werden die bestehenden Lärmbelastungen durch den Verkehr auf Grundlage von Daten des Amts für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig berechnet. Folgende Tabelle fasst die tägliche Verkehrsbelastung sowie die daraus resultierenden Lärmemissionen zusammen:

Straße	DTV Kfz/24h	M _t Kfz/h	M _n Kfz/h	L _{m,E tags} dB(A)	L _{m,E nachts} dB(A)
Leinestraße	18.650	1.119	205	67,3	59,9
Bornaische Straße	11.450	687	126	65,2	57,8
Bei der Krähenhütte, Kahlhoffweg	100	6	1	38,5	31,1

Abkürzungen:

DTV: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

M_t: maßgebende stündliche Verkehrsstärke (tags)

M_n: maßgebende stündl. Verkehrsstärke (nachts)

L_{m,E tags}: Emissionspegel für den Tag

L_{m,E nachts}: Emissionspegel für die Nacht

Die Emissionspegel in dB(A) geben die Lärmbelastung direkt an der Straße wieder, wobei die Leinestraße und die Straßen Bei der Krähenhütte und Kahlhoffweg direkt das Plangebiet begrenzen. Die bestehende Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist als ausgesprochen hoch zu bezeichnen. Der Zustand des Schutzguts Menschen ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bewerten.

Es wird erwartet, dass sich die Verkehrsbelegung auf der Leinestraße bis 2015 um mehr als 5.000 Kfz/Tag gegenüber 2001 reduzieren wird (Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum", 2004). In dieser Prognose wird allerdings vom Neubau der S46 im Bereich der Weinteichsenke ausgegangen: Da der Neubau der S46 nicht erfolgen wird, ist mit einer geringeren Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Leinestraße zu rechnen.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

DIN 18005: benennt Orientierungswerte, die aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschenswerte Zielwerte darstellen, jedoch nicht als Grenzwerte zu verstehen sind (Schallgutachten).

Darstellung des Wirkungsgefüges zwischen dem Menschen und den anderen Belangen

Mensch – alle anderen Belange: der Mensch wirkt durch sein Handeln auf alle anderen Schutzgüter

7.2.7.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gehen - wie im Bestand - keine Lärmbelastungen (Emissionen) von der Fläche des Plangebiets aus. Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Leinestraße bleibt im gesamten Gebiet hoch.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. § 34 BauGB

Entspricht im Wesentlichen der Entwicklung bei Durchführung der Planung (s.u.). Die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden hier jedoch nicht wirksam, so dass insbesondere für die Außenwohnbereiche (Gärten) noch ungünstigere Bedingungen entstehen können, als bei c).

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Auf Grundlage des Bebauungsplans (Stand 15.09.2004) wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens (2004) vier Immissionsorte (IP) im Plangebiet festgelegt, an denen die Lärmbelastung (Beurteilungspegel) für Erdgeschoss (EG) und erstes Obergeschoss (1.OG) berechnet wurden. Im Dezember 2005 erfolgte eine Aktualisierung, in der die veränderte Bebauung (Grünfläche statt Bebauung im Bereich Leinestraße / An der Krähenhütte) berücksichtigt wurde. Da auf die Bebauung im genannten Bereich verzichtet wird, entfällt der IP 2 des Schallschutzgutachtens. Diese Werte sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen. Der der Berechnung zu Grunde liegende B-Plan-Entwurf sieht eine riegelartige Bebauung parallel zur Leinestraße vor, wobei Einzel- und Doppelhäuser und die dazwischen angeordneten Garagen eine geschlossene Baufront bilden. Dadurch entsteht eine schallschützende Wirkung für die dahinter liegenden Bereiche. Die aktualisierten Werte sind in der folgenden Tabelle wieder gegeben.

Immissionspunkt		Orientierungswerte		Beurteilungspegel	
Nr.	Lage, Geschoss bzw. Höhe	Tag	Nacht	L _{r,tag}	L _{r,nacht}
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1	Beb. Leinestraße, Fassade zur Leinestraße, EG	55	45	69,8	62,4
IP 1	Beb. Leinestraße, Fassade zur Leinestraße, 1.OG	55	45	70,1	62,7
IP 3	Garten hinter Bebauung an der Leinestraße, 2m	55	45	54,8	47,4
IP 4	Bebauung Kahlhoffweg, Nordfassade, EG	55	45	51,8	44,4
IP 4	Bebauung Kahlhoffweg, Nordfassade 1.OG	55	45	53,6	46,2

fett: Überschreitung der Orientierungswerte

Quelle: Schallgutachten 1897/04 und Ergänzung 1897E/05

An den der Leinestraße zugewandten Fassaden (IP 1) werden die Orientierungswerte tags und nachts massiv überschritten. Im rückwärtigen Bereich der geplanten Bebauung (Gebäude am Kahlhoffweg IP 4 und zum Garten gerichtete Fassaden der Bebauung an der Leinestraße IP 3) werden die Orientierungswerte tags unterschritten, nachts werden sie erreicht bzw. geringfügig überschritten.

Die bereits vorhandene hohe Lärmbelastung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens stellt für die geplante Nutzung eine Beeinträchtigung dar. Nach Inbetriebnahme der A 38 (Südumfahrung) kann mit einer Abnahme des Verkehrsaufkommens gerechnet werden. Die für die Leinestraße erhoffte verkehrliche Entlastung um mehr als 5.000 KFZ/Tag durch Neubau der S46 in der Weinteichsenke könnte aufgrund der nicht erteilten Genehmigung ausbleiben.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen den vorstehenden Punkten

b), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und

c), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Entwicklungen nach b) und c) festzustellen, jedoch ist damit zu rechnen, dass ohne die nach c) im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für die Außenwohnbereiche (Gärten) noch ungünstigere Bedingungen entstehen werden.

Die bereits vorhandene hohe Lärmbelastung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens stellt für die geplante Wohnnutzung, insbesondere entlang der Leinestraße, zwar eine erhebliche Beeinträchtigung

dar, jedoch können durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen reduziert werden. (siehe 7.2.7.1).

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Menschen“ zu erwarten.

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

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen werden bauliche Vorkehrungen festgesetzt. An den Gebäudeteilen, die der Leinestraße zugewandt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vorzusehen, soweit nicht andere Maßnahmen, wie z.B. die Anordnung schutzbedürftiger Räume im rückwärtigen Bereich, ergriffen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass schutzbedürftige Räume (Schlafräume und Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden sollen, um Beeinträchtigungen von vornherein auszuschließen. Für die Bereiche der West-, Nord- und Ostfassade, in denen unabhängig von der Lage zur Lärmquelle 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten. Sollte die Bebauung am Kahlhoffweg (WA 2) vor der Bebauung an der Leinestraße (WA 1) realisiert werden, sind die in Festsetzung 1.8.2 genannten Schalldämmmaße zu berücksichtigen. Ein entsprechender Nachweis ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Zudem sind gemäß Festsetzungen des B-Plans die Wohngebäude, Garagen und Carports der neu zu bildenden Grundstücke entlang der Leinestraße so aneinander zu bauen, dass sie eine geschlossene Reihe bilden. Ist dies nicht möglich, sind die Abstände durch geschlossene Wände zu schließen. Entlang der Leinestraße sind nur Garagen oder Carports mit geschlossener Rückwand zulässig. Die Festsetzung trifft die baulichen Vorkehrungen zum Schutz sowie zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Mit der Festsetzung werden die Lärmimmissionen auf den der Straße abgewandten Grundstücksflächen bzw. Außenwohnbereiche gemindert.

7.2.7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles entlang der Leinestraße zur Verminderung der Lärmbelastung im Plangebiet wurde aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Zudem würden ein Lärmschutzwall oder auch eine Lärmschutzwand Flächen in Anspruch nehmen, die für andere Nutzungen nicht zur Verfügung stünden.

Zur Reduzierung des Lärms im inneren Bereich des Plangebiets wurde erwogen, die Bebauung entlang der Leinestraße auf zwei Geschosse festzusetzen. Weiterhin wurde geprüft, ob die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung entlang der Leinestraße positive Auswirkungen auf die Lärminderung im inneren Bereich hat. Beide Überlegungen wurden aufgrund der Einschätzung des Schallgutachters verworfen, da der „seitliche“ Lärmeintrag für die Lärmmenge im inneren Bereich maßgeblich verantwortlich ist.

Trotz des zu erwartenden Beurteilungspegels wurde an der Entwicklung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zur Leinestraße festgehalten, da geeignete Maßnahmen festgesetzt sind, mit denen auf die zu erwartenden Immissionen reagiert werden kann, die geplante Bebauung die rückwärtigen Bereiche, auch das bereits vorhandene Wohngebiet südlich des Kahlhoffweges zusätzlich schützen wird und die Entwicklung den Darstellungen des Stadtentwicklungsplans „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ der Stadt Leipzig entspricht.

7.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (Landesamt für Archäologie, Schreiben vom 19.08.2005).

Etwa in der Mitte des Gebiets befindet sich ein Pegel, wahrscheinlich zur Grundwassermessung. Der Eigentümer wird derzeit recherchiert. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich noch Abwasser-

leitungen mit einem Übergabeschacht im Westen, die nicht der KWL gehören und zur Entsorgung der ehemaligen Baracken dienten.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Siedlung "Bei der Krähenhütte".

7.2.8.2 Entwicklungsprognose

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der flächige, krautige Bewuchs verdichten und mehr und mehr Pioniergehölze, hier besonders Birken, würden aufwachsen. Langfristig würde ein Wald entstehen. Das Vorhabenareal als Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes wird bzgl. der möglicherweise vorhandenen archäologische Kulturdenkmale nicht beeinträchtigt.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. § 34 BauGB

Entspricht der Entwicklung bei Durchführung der Planung (s.u.).

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der derzeit recht naturnahe Charakter des Gebiets wird bei Durchführung der Planung weitestgehend durch Neubebauung und Gartenflächen ersetzt. Die geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung fügt sich in die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene, denkmalgeschützte Siedlungsbebauung ein. Durch die geplante Neubebauung sind positive Auswirkungen auf die z.Zt. unsanierte und teilweise leerstehende Siedlungsbebauung zu erwarten.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im vom Bautätigkeit betroffenen Areal wird durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen den vorstehenden Punkten

b), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und

c), der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind keine Unterschiede zwischen den Entwicklungen nach b) und c) festzustellen.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung der Zerstörung möglicher archäologischer Kulturdenkmale wird durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt.

7.2.8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Verzicht auf die Bebauung und Umnutzung der Fläche können nachteilige Auswirkungen auf mögliche archäologischer Kulturdenkmale vermieden werden. Um die Ziele der Planung (Entwicklung eines Wohngebiets) zu verwirklichen wird diese Planungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt.

7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.4 Zusammenfassung

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§ 2 BauGB) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für jedes Schutzgut (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Menschen, Landschaft und Kultur- und Sachgüter) wurde der Bestand ermittelt und bewertet und wurden Prognosen über die Entwicklung der Schutzgüter bei Nutzung des Gebiets im Rahmen des bestehenden Baurechts, bei Durchführung der Planung, sowie bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen dargelegt und anderweitige Planungsmöglichkeiten erörtert.

Der Umweltzustand des Gebiets im Bestand lässt sich als mittelwertig zusammenfassen. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotop, Gehölze oder Schutzgebiete im Geltungsbereich. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lösnig-Dölitz“ an. Zwischen Geltungsbereich und LSG verläuft die stark befahrene Leinestraße, die erhebliche Emissionen verursacht. Die Verkehrslärmemissionen entlang dieser Verkehrsachse verursachen einen hohen wohngebietsuntypischen Außenlärm, dem mit der Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt wird. Aufgrund der früheren Nutzung des Gebiets für verschiedene Unterkünfte und der flächigen Verteilung des Bauschutts der ehemaligen Gebäude im Gebiet ist es als anthropogen (durch menschliches Handeln) überformt zu bezeichnen.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, das 12.300 m² große Gebiet einer derzeitigen Brachfläche standortangemessen nachzunutzen und zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Im Sinne der Ziele des Stadtentwicklungsplanes „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ wird an diesem Standort ein Wohngebiet entwickelt, um den aktuellen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Die Möglichkeit zur Versiegelung (durch Bebauung und Verkehrsflächen) von bis zu max. ca. 6.000 m² derzeitiger Vegetationsfläche (mit Kräutern und Hochstauden bewachsene Schotterfläche) verursacht nachteilige Auswirkungen auf nahezu alle Schutzgüter. Versiegelung und Nutzung im geplanten Umfang sind allerdings bereits jetzt im Rahmen des bestehenden Baurechts (Innenbereich) möglich.

Für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens und der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes relevant.

Im Ergebnis des Vergleiches waren keine Unterschiede zwischen den Entwicklungen festzustellen so dass auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürgervereine

Am 13.09.2005 fand eine **Information der Öffentlichkeit über die Planung** statt, durchgeführt durch den Projektentwickler. Die Einladung erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr. 8 vom 03.09.2005.

Neben ca. 20 interessierten Bürgern waren Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes, der Vorhabenträger Reinbau GmbH sowie die beauftragten Planer vom Büro Terrain und vom Büro AKZENTE Architektur & Landschaftsplanung anwesend.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden die anwesenden Bürger über die Planung unterrichtet und es bestand die Möglichkeit zur Erörterung. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Leipzig wurde deshalb unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da mit dieser Informationsveranstaltung die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage erfolgt war.

Die Planung wurde von den anwesenden Bürgern mit grundsätzlicher Zustimmung aufgenommen. Sie wurde als weiterer Schritt zur Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhausgebiete im Leipziger Ortsteil Dölitz-Dösen betrachtet. Das Planvorhaben wurde begrüßt, da damit „der Schandfleck“ an der Leinestraße beseitigt wird. Weitere Anregungen und planungsrelevante Fragen der Bürger galten der derzeit als Stellplatz genutzten Fläche am Kahlhoffweg, der Frage, ob das Gelände aufgeschüttet werden wird, den Abstandsflächen zur östlichen Bebauung und der Wasserversorgung. (siehe Niederschrift Büro Akzente vom 16.09.2005)

Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 17.08.2005 sind folgende **Dritte / Bürgervereine** beteiligt worden:

Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.
Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.
Bürgerverein Dölitz e.V.

Der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. fordert in seiner Stellungnahme vom 21.09.2005 die Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung nach Leipziger Modell. Dieser Sachverhalt wird in „7.1.2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft“ untersucht und abschlägig bewertet.

Der Naturschutzbund fordert in seiner Stellungnahme vom 27.09.05, vor Beginn der Erschließungsarbeiten Gebäude-Begehungen bzgl. gebäudebewohnender Tierarten durchzuführen. Gebäude-Begehungen sind nicht mehr möglich, da der Abbruch bereits im Jahr 2003 erfolgte. Sollten Hinweise auf seltene Arten bekannt werden, sind sie im Umweltbericht und im GOP aufgenommen.

Der Naturschutzbund empfiehlt aufgrund der Lage im Landschaftsraum das Anbringen von Nistkästen. Der genannte Sachverhalt wurde als Hinweis zum Naturschutz in Anhang 2 zur Begründung aufgenommen.

Der Bürgerverein Dölitz bittet in seiner Stellungnahme vom 26.09.2005 zu prüfen, ob die Leinestraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden kann. Der Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, aber berechtigtes Bürgeranliegen. Daher wurde die Straßenverkehrsbehörde in schriftlicher Form angefragt. Das damalige Amt für Verkehrsplanung (heute Verkehrs- und Tiefbauamt) verweist darauf, dass die Leinestraße eine Hauptverkehrsstraße mit überörtlichem und innerörtlichem Durchgangsverkehr ist, daher nicht als Wohngebietsstraße „deklariert“ werden kann und somit keine Tempo-30-Zone ausgewiesen werden kann.¹⁶

Des weiteren fragt der Bürgerverein Dölitz an, ob die Abwasserrohre, deren Neuverlegung in der Helenenstraße vorgesehen ist, das zusätzliche Abwasser aus dem Plangebiet aufnehmen können. Wie aus der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH hierzu hervorgeht, ist dies in Bezug auf das Schmutzwasser möglich. Das Niederschlagswasser hingegen muss, wie als Festsetzung vorgesehen, der Versickerung auf den Grundstücken zugeführt werden.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 17.08.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die

¹⁶ Amt für Verkehrsplanung, Schreiben vom 12.12.2005

Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden 18 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen ab.

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig

Landesamt für Denkmalpflege

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

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

Envia Energie Sachsen Brandenburg	24.08.2005
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH	08.09.2005
Fernwasserversorgung Elbaue- Ostharz GmbH	23.08.2005
Leipziger Verkehrsbetriebe	18.08.2005
Regionale Planungsstelle	20.09.2005
Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post/ jetzt Bundesnetzagentur	26.08.2005

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

Die **Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH** informierten in ihrer Stellungnahme vom 23.09.2005, dass für eine sichere Trink- und Löschwasserversorgung der südlichen Baugrundstücke umfangreiche Leitungsauswechslungen erforderlich sind. Für die an den Anliegerwegen parallel zur Leinestraße vorgesehene Bebauung ist jeweils eine innere Erschließung, ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 200 in der Leinestraße, zu planen.

Der Vorhabenträger sichert im Einvernehmen mit den KWL den Trinkwasser-Anschluss im Plangebiet und koordiniert die notwendigen Planungen und Ausführungen.

Aus dem geplanten Baugebiet ist vorzugsweise nur Schmutzwasser abzuleiten. Die Grundstücke parallel der Leinestraße, die über den Privatweg erreicht werden, binden an eine Leitung im Privatweg ein. Die Grundstücke im Kalkhoffweg werden an die vorhandene Mischwasserleitung DN 250 angeschlossen. Der Forderung, das anfallende Regenwasser weitestgehend innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten, wird durch die Festsetzung in 12.6.1. „Versickerung des Niederschlagswassers“ gefolgt.

Das Bodengrundgutachten vom Büro HPC Harpress Pickel Consult AG „Baugrunduntersuchung und -beurteilung für die Neubebauung auf den Grundstücken „Leinestraße“ Flurstück 232 in Leipzig- Dösen“ vom 22.02.2006 zeigt, dass das Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche versickern kann, soweit es die Bodenschichten zulassen. (vgl. auch Umweltbericht Schutzgut Boden)

Die planungsrelevanten Sachverhalte wurden in Kap.9.3.2. Stadttechnische Erschließung aufgenommen.

Die Stellungnahme des **Landesamtes für Archäologie** vom 19.08.2005 informiert, dass das Vorhabenareal Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes ist. Die Sachverhalte zu archäologischen Kulturdenkmälern sind in der Begründung im Kap. 7.2.8. Kultur und sonstige Sachgüter berücksichtigt. Die Hinweise wurden im Anhang 2 / Hinweise / Archäologie aufgenommen.

Polizeidirektion Leipzig; Stellungnahme vom 21.09.05

Die Gestaltung (Planung und Ausführung) der Ein- und Ausfahrten obliegt dem Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt der Stadt Leipzig. Bei eventuell vorgesehenen Baumpflanzungen u.ä. ist auf die Einhaltung der Sichtdreiecke zu achten.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) sollen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Entsprechend der Stellungnahme vom 19.09.2005 durch das **Regierungspräsidium Leipzig** wurden die Ziele aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen vom 16.12.2003 in die Begründung, Kap. 6.1. und 6.1.1. übernommen.

Die aktuellen Rechts- und Gesetzesdokumente sind auf dem Rechtsplan aufgeführt.

Die geforderte Bewertung zum Lärmschutzgutachten erfolgt im Umweltbericht, Kap. 7.1.2.3 und 7.2.7 der Begründung.

Planzeichen und textliche Festsetzungen für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ wurden überarbeitet.

Die Hinweise zu Altlasten wurden in Anlage 2 / Hinweise / Altlasten aufgenommen.

Der Hinweis, dass bei Gründungsmaßnahmen der sich einstellende Grundwasserendstand zu beachten ist, wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.
Prognostizierte Grundwasserstände für das Plangebiet wurden bei der LMBV eingeholt. Die Ergebnisse der Auswertung werden in Kap. 7.2.4 des Umweltberichtes (Wasser) dargelegt.

Das **Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie** empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 19.09.2005 entsprechend der regionalgeologischen Situation zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundsichtenverhältnisse standortkonkrete Baugrunduntersuchungen.
Ein Bodengutachten vom Büro HPC Harpress Pickel Consult AG „Baugrunduntersuchung und –beurteilung für die Neubebauung auf den Grundstücken „Leinestraße“ Flurstück 232 in Leipzig- Dösen“ vom 22.02.2006 liegt vor und wurde im Umweltbericht (Kap. 7.2.3. Schutzgut Boden) berücksichtigt.

Die **Stadtreinigung** informiert in ihrer Stellungnahme vom 08.09.2005, dass die Abfallbehälter durch die Grundstückseigentümer am jeweiligen Räumtag auf dem Gehweg in der Leinestraße bereitgestellt werden können. Damit entfällt die Befahrung des Privatweges für die Abfallentsorgung durch die Stadtreinigung. Der genannte Sachverhalt wurde in Kap. 9.3.1 der Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme der **Stadtwerke Leipzig** vom 26.09.2005 beinhaltet einen Hinweis zum Niederspannungsnetz und die allgemeinen Versorgungsbedingungen für Gas- und Stromversorgung. Die Sachverhalte wurden in Kap. 9.3. aufgenommen.

Der Vorhabenträger sichert im Einvernehmen mit den Stadtwerken Leipzig die Gas- und Elektroversorgung und koordiniert die notwendigen Planungen und Ausführungen.

In der Stellungnahme vom 17.08.2005 teilt die **Verbundnetz Gas AG (VNG)** mit, dass das Vorhaben weder Anlagen noch laufende Planungen der VNG berührt. Jedoch wird die Zustimmung zum Planverfahren vorbehaltlich weiterer Prüfung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erteilt und die VNG ist an der Entwurfsplanung zum landschaftspflegerischen Begleitplan zu beteiligen.

Im Umweltbericht Kap. 7.1.2.2. wird dargelegt, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Damit entfällt auch die Forderung der Beteiligung der VNG.

Das **Sächsische Oberbergamt** informiert in seiner Stellungnahme vom 29.11.2005, dass sich nördlich des Plangebietes das Braunkohlentiefbaufeld der ehemaligen Grube „Dölitz“ befindet. Die sich daraus ergebenden möglichen Änderungen des Grundwassers sowie sich davon ableitenden Veränderungen wurden in die Kap. 7.2.3 (Boden) und 7.2.4 (Wasser) der Begründung in den Umweltbericht aufgenommen.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf

Mit Schreiben vom 27.11.07 wurden die TöB gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf vom 31.07.2007 aufgefordert.

Es wurden 17 TöB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende TöB keine Stellungnahme ab:

Landesamt für Denkmalpflege
Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post

Die folgenden 9 TöB äußerten keine für den B-Plan relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

	Stellungnahme vom
Bundesnetzagentur, Außenstelle Leipzig	07.12.2007
Envia Netz, Netzregionssitz Markkleeberg	29.11.2007
Fernwasserversorgung Elbaue- Ostharz	03.12.2007
VNG – Verbundnetz Gas	07.12.2007
MITGAS	04.01.2008
Polizeipräsidium Leipzig	08.01.2008
Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle	19.12.2007
Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie	09.01.2008
Stadtreinigung Leipzig	03.01.2008

Folgende TöB äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in der Begründung und den Hinweisen berücksichtigt:

Stellungnahme vom
30.11.2007

Industrie- und Handelskammer

Die IHK bestätigt, dass aufgrund der direkten Lage des Standorts neben der Leinestraße (Hauptverkehrsstraße) die in der Planung aufgeführten bautechnischen Maßnahmen im Plangebiet in Bezug auf die Schall- und Partikelemissionen durch den Straßenverkehr als unbedingt notwendig anzusehen sind. Im Kap. 12.9 der Begründung „Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind die entsprechenden Festsetzungen enthalten und begründet; aus denen sich die bautechnisch notwendigen Maßnahmen ergeben.

11.01.2008

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Die KWL informieren, dass die Forderung zur Löschwassermenge von 96 m³/h in den Vorentwurfsunterlagen nicht enthalten war. Für die vorgesehene Bebauung ist diese Forderung aus Sicht der KWL auch nicht zwingend. Konkrete Aussagen zur möglichen Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz können erst nach erfolgter Leitungsauswechslung getroffen werden. (vgl. Erschließungsvertrag zur wasserrechtlichen Erschließung zwischen der KWL und dem Erschließungsträger vom 04./11.07.2007) Durch die KWL kann nicht garantiert werden, dass die geforderte Menge von 96 m³/h nach der Leitungswechslung zur Verfügung gestellt werden kann. In der Begründung (Entwurf) zum B-Plan ist die Forderung des Brandschutzamtes der Stadt Leipzig vom 13.12.2005 eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereitzuhalten in Kap. 9.3.2 genannt, gleichwohl ist erwähnt, dass die konkrete technische Realisierung im weiteren Verfahren zwischen dem Vorhabenträger und dem Brandschutzamt abzustimmen ist. Die weitere Abstimmung obliegt dem Vorhabenträger REINBAU im Zuge der technischen Erschließung des Plangebietes.

13.12.2007

Landesamt für Archäologie

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass sich in der Umgebung des Plangebietes fundreiche Altsiedelgebiete befinden und vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Der Hinweis wurde entsprechend in der Begründung Anhang 2 ergänzt.

09.01.2004

Leipziger Verkehrsbetriebe

Das Planungsgebiet wird vom ÖPNV nicht direkt erschlossen. Die Haltestelle Leinestraße der Stadtbahnlinie 11 befindet sich ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Der Sachverhalt ist in der Begründung (Entwurf) in Kap. 5.2 bereits benannt, lediglich die Nummer der Straßenbahnlinie ist nicht erwähnt, da diese für das Planvorhaben nicht relevant ist und eine Änderung nicht ausgeschlossen werden kann. Die Liniennummer wird daher nicht ergänzt.

11.01.2008

Regierungspräsidium Leipzig

Hinweis zu den Pflanzlisten:
Auf Grund der Nähe des Vorhabens zum Landschaftsschutzgebiet „Löbnig-Dölitz“ wird auf eine abschließliche Verwendung einheimischer Pflanzen und standortgerechter Gehölze verwiesen. Danach sind folgende Arten aus der Pflanzliste herauszunehmen: Prunus mahaleb, Sorbus aria, Amelanchier ovalis, Cornus mas
Die Pflanzlisten wurden entsprechend korrigiert.

07.04.2008

Regierungspräsidium Leipzig

immissionsschutzrechtliche Stellungnahme
Die Anforderung an den Immissionsschutz im Rahmen der städtebaulichen Planung besteht nicht in der Einhaltung der zulässigen Immissionswerte, sondern in der anzustrebenden Einhaltung der gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18055, Teil 1, Beiblatt 1.BV. Diese Aussage wurde in der Begründung zum B-Plan in Kap.3 unter f) korrigierend aufgenommen.

Der Hinweis, dass auf Grund der schalltechnischen Orientierungswerte *im Tag- und Nachtzeitraum* für die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude an der Leinestraße passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden (und nicht nur *im Nachtzeitraum*) ist im Kap.7.1.2.4 der Begründung zum B-Plan (Umweltbericht) korrigierend berücksichtigt worden.

Die aufgeführten Maßnahmen in Kap. 7.2.7.3 der Begründung zum B-Plan (Umweltbericht) sind mit den im Rechtsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes abgestimmt worden, so dass die Aussagen übereinstimmen.

Die erwünschte Darlegung, weshalb am Neubau mit Wohnnutzungen trotz des hohen Beurteilungspegels

festgehalten wird, wurde in den Kap. 7.2.7.4 und 7.4 (Umweltbericht) der Begründung zum B-Plan ergänzt.

Auf eine Ergänzung des Schallgutachtens für den Planungsfall der angenommenen Lärmsituation im WA 2 ohne Lärmabschirmung durch WA 1 wurde entgegen der Forderung des RP verzichtet, da die in Abstimmung mit dem AfU getroffene Festsetzung 1.8.2 diesen Fall - auch nach nochmaliger Prüfung durch das AfU - ausreichend absichert.

Die konkrete Grundlage für die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen: die VDI 2719 Punkt 10.2, die den Einbau von schalldämmenden; eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bei Außengeräuschpegeln nachts von $L_{m \geq 50} \text{dB(A)}$ regelt, wurde ergänzend in der Begründung zum B-Plan zur Festsetzung 1.8.2 korrigiert. (siehe Kap. 12.9.1)

Die Festsetzung 1.8.2 und die dazugehörige Begründung zum B-Plan (siehe Kap. 12.9.1) sind derart überarbeitet worden, dass Maßnahmen für den „maßgebliche Außenlärmpegel“ festgesetzt wurden.

Die Festsetzung 1.8.3 wird im Kap. 12.9.2 der Begründung zum B-Plan als Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes bezeichnet.

Die Festsetzungen sind redaktionell derart geändert, dass die richtige Schreibweise dB(a) verwendet wurde.

Stadtwerke Leipzig GmbH

20.12.2007

Das im Baufeld liegende Niederspannungskabel ist außer Betrieb. Es wurde durch ein in den öffentlichen Verkehrsraum gelegtes Kabel ersetzt. Der Hinweis wurde in die Begründung Kap. 9.3.2 Elektroenergieversorgung aufgenommen.

Die Station 9050 wurde durch eine neue Kompaktstation, die im öffentlichen Verkehrsraum aufgestellt wurde, ersetzt. Der Rückbau der außer Betrieb befindlichen Station erfolgt zeitnah. Der Sachverhalt wird in die Begründung Kap. 9.3.2 Elektroenergieversorgung aufgenommen. Die Festsetzung einer „Fläche für Versorgungsanlagen - Fläche für Elektroanlagen“ wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Die weiterhin genannten Sachverhalte zur koordinierten Leitungsverlegung im Kahlhoffweg dienen der Erschließung der geplanten Bauvorhaben. Die Erschließungsplanung wird durch den Vorhabenträger gemeinsam mit den Stadtwerken Leipzig koordiniert und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt vom 24.11.2007 in der Zeit vom 04.12.2007 bis 11.01.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

8.5 Beteiligungen im Rahmen der Änderung des Planentwurfs

Die Festsetzung „Fläche für Versorgungsanlagen - Fläche für Elektroanlagen“ wurde nach Durchführung der öffentlichen Auslegung aus dem Planentwurf herausgenommen. Damit kann sich die entlang der Leinestraße als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ohne Versatz parallel zum Straßenverlauf erstrecken.

Wird der Planentwurf nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert und werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, so kann sich das nochmals durchzuführende Beteiligungsverfahren auf die Einholung der Stellungnahmen der Betroffenen beschränken (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planverfahren gegeben. Mit Schreiben vom 18.02.2008 wurden der Projektentwickler REINBAU, das Liegenschaftsamt als Eigentümer des Grundstücks und die Stadtwerke als früherer Betreiber der Trafostation um Stellungnahme zur Planänderung gebeten. Alle drei Beteiligten erklärten, dass sie hiergegen keine Einwände erheben (Schreiben der REINBAU vom 20.02.2008, des Liegenschaftsamtes vom 28.02.2008 und der Stadtwerke vom 26.02.2008).

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das städtebauliche Konzept gliedert das Plangebiet in:

- **Baugrundstücke** für die Bebauung mit Eigenheimen entlang der Leinestraße und entlang des Kahlhoffweges in einem **Allgemeinen Wohngebiet**. Die Baugrundstücke südlich der Leinestraße bilden das Teilbaugebiet WA1. Die Baugrundstücke nördlich des Kahlhoffweges bilden das Teilbaugebiet WA2. Auf Teilen der Baugrundstücke sind sowohl Flächen für Pkw-Stellplätze und Garagen, als auch Flächen für einen Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Auf Teilen der Baugrundstücke im Südwesten des Plangebietes gelten Pflanzbindungen.

- eine **Private Grünfläche** im westlichen Teil des Plangebietes

9.2 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang Leinestraße und Kahlhoffweg vor. Beabsichtigt ist eine Mischung der Wohngebäude aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Satteldächern.

Im B-Plan-Gebiet wird die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 35 Wohnhäusern geschaffen, die entsprechend Festsetzung als Ein- oder Zweifamilienhäuser gebaut werden können. Entsprechend den Erfahrungen mit vergleichbaren Baugebieten werden voraussichtlich vorwiegend Einfamilienhäuser errichtet. Bei einem auf Erfahrungswerten basierenden Richtwert von 2,5 EW/WE für überwiegend junge Familien mit Kindern ist mit der Ansiedlung von ca. 88 Einwohnern zu rechnen.

Zwischen den Gebäuden der nördlichen Bebauung und dem Privatweg liegen, sofern die Flächen nicht für Stellplätze vorgehalten werden, kleine Vorgärten.

Durch Reihung der Gebäude und die dazwischenliegende Anordnung der Garagen soll der Lärmschutz für die Außenwohnbereiche bzw. die straßenabgewandten Grundstücksbereiche verbessert werden.

Die Orientierung der Terrassen bzw. Außenwohnbereiche erfolgt konsequent nach Süden.

Die Festsetzung der Baufenster erfolgte weitestgehend unter Beachtung des vorhandenen Baum- und Grünbestandes. Einige Bäume müssen für die Anlage des Erschließungsweges und die Bauflächen der Baufenster beseitigt und ersetzt werden. Der notwendige Eingriff soll aber gering gehalten werden, da der vorhandene Baumbestand den Charakter des künftigen Wohngebiets stark prägen und den Reiz des Wohnquartiers unterstreichen wird. (siehe auch Kap. 9.4 Grünkonzept).

Um die Südorientierung der Außenwohnbereiche auch in Teilen des südlichen Baufensters zu gewährleisten und als städtebauliches Ziel festzuschreiben, ist die Baugrenze im östlichen Bereich am Kahlhoffweg 12 m von der Straße zurückgesetzt. Die Zufahrten und Eingangsbereiche zu den Grundstücken entlang des Kahlhoffweges sollen sich zwischen den straßenbegleitenden Bäumen einpassen.

Der Bebauungsvorschlag im südwestlichen Bereich erfolgte unter Beachtung der hier abweichenden Grundstücksform und im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke erfolgt über einen Privatweg parallel zur Leinestraße, der über drei Aus- bzw. Einfahrten an diese angebunden wird. Die Zufahrten von der Leinestraße sind nicht Bestandteil des B-Plangebietes. Sie werden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Tiefbauamt geplant und Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Die drei geplanten Zufahrten von der Leinestraße sind mit den zuständigen Ämtern abgestimmt und werden für den Begegnungsfall PKW / Lieferwagen ausgebaut.¹⁷ Der Privatweg ist als Gemeinschaftsanlage in einer Breite von 4 m konzipiert und wird als Mischverkehrsfläche realisiert. Diese Breite ist aus-

¹⁷ Anbindung privater Erschließungsweg an Leinestraße, Schreiben AfV 2.03.2006

reichend, um sogar den (unwahrscheinlichen) Begegnungsfall zweier LKW zu ermöglichen, da die Ausfahrten nach max. 50 m jeweils als Ausweichstellen betrachtet werden können.¹⁸ Lediglich für die LKW-Anfahrtung des westlichsten Grundstücks wird ein Zurückstoßen notwendig und dieses Grundstück kann für Belieferungen durch LKW nur im Einrichtungsverkehr erreicht werden. Die maßvolle Planung eines 4 m breiten Privatweges bedeutet einen besonders schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke erfolgt über den Kahlhoffweg. Der vorhandene Bauzustand der öffentlichen Verkehrsflächen Kahlhoffweg und Cröberner Straße ist ausreichend, um den erhöhten Ziel- und Quellverkehr künftig aufzunehmen.¹⁹

Grundsätzlich sollen sich die Pkw-Stellplätze bzw. Garagen und Carports neben den Gebäuden bzw. zwischen Wohngebäude und Erschließungsfläche befinden. Die Pkw-Stellplätze oder Carports sind bei den Reihenmittelhäusern vor, sonst neben den Wohngebäuden angeordnet. Ein zweiter Stellplatz kann vor den Garagen bzw. Carports angeordnet werden. Bei baulicher Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wird sich bei einem üblicherweise angenommen Pkw-Besatz von 1 bis 2 Pkw je Grundstück der Pkw-Bestand im Gebiet um ca. 52 Fahrzeuge erhöhen.

Das Verkehrsaufkommen wird in erster Linie aus diesem Quellverkehr bestehen, der Besucherverkehr wird demgegenüber nicht ins Gewicht fallen. Die zunehmende Verkehrsbelastung wird insbesondere im Kahlhoffweg spürbar werden, da hier gegenwärtig, infolge des Wohnungsleerstandes der Altbau-substanz, so gut wie kein Fahrverkehr zu verzeichnen ist. Die zusätzliche Belastung auf der Leinestraße ist aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelegung zu vernachlässigen.

Abfallentsorgung/ Brandschutz

Die Abfallentsorgung und die Brandabwehr erfolgen über das öffentliche Straßennetz. Das Teilbaugebiet WA 1 wird nicht über den Privatweg, sondern direkt von der Leinestraße entsorgt bzw. angedient. Die Abfallbehälter sollen durch die Grundstückseigentümer am jeweiligen Räumtag auf dem Gehweg in der Leinestraße bereitgestellt werden.^{20 21}

9.3.2. Stadttechnische Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Für die Versorgung des Gebiets selbst sind neue Anlagen bzw. Hausanschlüsse zu errichten. In der Gemeinschaftsanlage / Privatweg parallel zur Leinestraße stehen dafür Flächen zur Verfügung.

Elektroenergieversorgung^{22,23}

Zur Versorgung der Häuserzeile Kahlhoffweg ist eine koordinierte Leitungslegung der Medien Elektro, Gas und Wasser vorgesehen. Die nördliche Häuserzeile wird von einem vorhandenen Niederspannungskabel aus, welches im südlichen Gehweg der Leinestraße liegt, versorgt.

Der Vorhabenträger koordiniert gemeinsam mit den SWL im weiteren Verfahren die Trassenführung.

Die SWL teilten mit, dass das im östlichen Geltungsbereich liegende Niederspannungskabel seit (Dezember 2007 außer Betrieb ist und durch ein in den öffentlichen Verkehrsraum gelegtes Kabel ersetzt wurde.

Die Versorgungsfläche der Stadtwerke Leipzig GmbH (SWL) im Nordosten des Plangebietes wurde im Dezember 2007 durch eine neue Fläche, die sich im öffentlichen Verkehrsraum befindet, ersetzt. Im öffentlichen Verkehrsraum wurde die Kompaktstation 9050 neu aufgestellt. Der Rückbau der außer Betrieb befindlichen Station erfolgt zeitnah.

Wasserversorgung²⁴

Das Teilbaugebiet WA 1 wird über die Trinkwasserleitung DN 200 aus der Leinestraße versorgt. Die Versorgung des Teilbaugebietes WA 2 wird im weiteren Verfahren zwischen den Kommunalen Wasserwerken (KWL) und dem Vorhabenträger koordiniert.

¹⁸ Dimensionierung und Charakter der Erschließungsstraße Engelsdorf, Bischoff Gussner & Petersen Schmidkonz Rechtsanwälte Steuerberater, Schreiben vom 1.02.2006

¹⁹ Tiefbauamt der Stadt Leipzig, Schreiben vom 28.09.2005

²⁰ Stadtreinigung Leipzig, Abteilung Abfallentsorgung, Schreiben vom 8.09.2005

²¹ Brandschutzamt Stadt Leipzig, Schreiben vom 13.12.2005

²² Stadtwerke Leipzig, Schreiben vom 26.09.2005

²³ Stadtwerke Leipzig, Schreiben vom 20.12.2007

²⁴ Kommunale Wasserwerke, Schreiben vom 23.09.2005

Löschwasserbereitstellung

Auf Grund der umliegenden Bebauung ist eine Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundsatz) von mind. 96 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden erforderlich. Der Abstand der Hydranten zueinander wird 100m nicht überschreiten. Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes soll im Ringsystem erfolgen.²⁵ Die technische Realisierung wird im weiteren Verfahren zwischen Vorhabenträger und Brandschutzamt geklärt.

Abwasserentsorgung

Die KWL fordern, dass aus dem geplanten Baugebiet nur Schmutzwasser abgeleitet wird. Nach Prüfung mittels eines Baugrundgutachtens²⁶ konnte dieser Forderung durch die Festsetzung 12.6.2. „Verwenden von Niederschlagswasser“ Rechnung getragen werden. Auf Grund der ermittelten Durchlässigkeitswerte kann das anfallende Regenwasser innerhalb der Flächen versickern, sowohl flächenhaft durch eine Muldenversickerung als auch über eine Rigolenversickerung.

Schmutzwasser wird in die bestehenden Mischwassersammler abgeleitet.

Für die Grundstücke im Teilbaugebiet WA 1 wird im Privatweg eine Sammelleitung geführt, die in den Mischwassersammler der Leinestraße einbindet. Die Grundstücke im Teilbaugebiet WA 2 werden an die vorhandene Mischwasserleitung DN 250 angeschlossen.

Die trassenkonkrete Entsorgung der Baufelder wird im weiteren Verfahren zwischen den KWL und dem Vorhabenträger koordiniert.

Gasversorgung²⁷

Das Plangebiet ist als Gasvorranggebiet der Stadtwerke Leipzig ausgewiesen. Eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Gas ist aus dem vorhandenen Netz möglich.

9.4 Grünkonzept

Grundsätzliches Ziel grünordnerischer Festsetzungen ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie in § 1 BauGB gefordert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Leinestraße“ liegt das vordringliche Ziel der grünordnerischen Maßnahmen darin, den Gehölzbestand so weit wie möglich zu erhalten und bei unvermeidlichem Verlust Baumnachpflanzungen im Gebiet zu sichern.

Die stark durchgrünte und mit Bäumen bestandene Fläche an der Ecke Leinestraße / Bei der Krähenhütte ist nicht für die Bebauung vorgesehen und wird als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch können die bestehenden großen Bäume sowie die Hecken und Büsche auf der Fläche erhalten werden.

Außerdem wird mit dem Erhalt des Grünbestandes der Straßenverlauf der Leinestraße gegliedert und die Möglichkeit einer Grünverbindung zwischen dem Grünbestand der Siedlung „Bei der Krähenhütte“ und dem Landschaftsschutzgebiet nördlich der Leinestraße geschaffen. Durch die Anordnung der geplanten Bebauung wird versucht, einen Großteil der vorhandenen Bäume im Plangebiet zu erhalten. Die Bäume, die durch die geplante Bebauung wegfallen, sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig durch Neupflanzung zu ersetzen.

²⁵ Brandschutzamt Stadt Leipzig, Schreiben vom 13.12.2005

²⁶ Baugrunduntersuchung und -beurteilung auf den Grundstücken Leinestraße Flurstücke 232 in Leipzig-Dölitz, Autor: HPC Harres Pickel Consult AG vom 22.02.2006, i.A. Reinbau GmbH

²⁷ Stadtwerke Leipzig, Schreiben vom 26.09.2005

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft auf den Grenzen des Flurstückes 232 der Gemarkung Dölitz, welches vollständig innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Andere Flurstücke werden nicht berührt.

Begründung:

Das Flurstück 232 ist mit seiner gesamten Fläche in den räumlichen Geltungsbereich aufzunehmen, da im Rahmen der Neuordnung einerseits für den östlichen Teil die planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung des Einfamilienhaus-Standortes vorgesehen ist und andererseits im westlichen Teil der dort vorhandene Grünbestand erhalten und planungsrechtlich gesichert werden soll. Für darüber hinausgehende Flächen ist ein Planungserfordernis nicht erkennbar, so dass der räumliche Geltungsbereich auf das Flurstück 232 zu beschränken war.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist gegliedert in:

- ein Baugebiet, festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet
- eine Grünfläche, hier als private Grünfläche.

Das Baugebiet ist gegliedert in:

- überbaubare Grundstücksflächen
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Stellplätze bzw. Garagen und Stellplätze zwischen den Erschließungsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche – Privatweg am nördlichen Rand des Plangebietes
- eine Fläche für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

12. Baugebiet „Allgemeines Wohngebiet“

12.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

Das allgemeine Wohngebiet wird in die zwei Teilbaugebiete **WA 1** und **WA 2** unterteilt.

Begründung:

Das Baugebiet soll vorwiegend zu Wohnzwecken, hier in Form von Eigenheimen, dienen. Nicht störende Handwerksbetriebe, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sind zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO verbindlich klarzustellen, und um sicher zu stellen, dass sich das geplante Wohngebiet konfliktfrei in die Eigenart der näheren Umgebung, die ebenfalls die Prägung eines allgemeinen Wohngebietes besitzt, einfügt.

Die Unterteilung in das Teilbaugebiet WA1 und das Teilbaugebiet WA2 wurde getroffen, da sich in den beiden Teilbaugebieten die Festsetzungen zur GRZ und zur GFZ unterscheiden.

Im WA sind **Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.**

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen können, zu vermeiden.

Auswirkung der Festsetzung ist, dass Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie vom § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind.

Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen und dem damit verbundenen Sportlärm sowie Zu- und Abgangsverkehr ist von einer wesentlichen Beeinträchtigung der geplanten Eigenheimbebauung auszugehen.

Bzgl. der sonstigen, allgemein im WA zulässigen Nutzungen werden keine Einschränkungen vorgenommen, da dafür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Im WA werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Damit sollen auch hier insbesondere solche Entwicklungen im Baugebiet verhindert werden, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen können.

Auswirkung dieser Festsetzung ist, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Baugebiet nicht zulässig sind, da sie auf Grund der Größe und Lage des Plangebietes dem Ziel der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild entgegen stehen.

Für die genannten Nutzungen ist außerdem kein entsprechender Bedarf erkennbar bzw. dieser ist in der Umgebung bereits abgedeckt. Zudem steht das für diese Nutzungen erforderliche Flächenangebot nicht zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass von den genannten Nutzungen erhebliche Störwirkungen (insbesondere Zu- und Abgangsverkehr) auf die Wohnnutzung ausgehen können.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im nördlichen Teilbaugebiet WA1 auf 0,35; im südlichen Teilbaugebiet WA2 auf 0,30 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung eines hohen Freiflächenanteils im Plangebiet und eine dem Plangebiet und der näheren Umgebung angemessene Bebauungsdichte unter Beachtung der Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Grundflächenzahl von max. 0,35 im nördlichen Teilbaugebiet WA1 folgt der städtebaulichen Intention und den Erfordernissen des Immissionsschutzes, eine relativ dichte Bebauung parallel der Leinestraße zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl von max. 0,30 im südlichen Teilbaugebiet WA2 greift den Umgebungscharakter einer lockeren Bebauung mit entsprechender Durchgrünung auf. Durch die geringere Versiegelung werden die negativen Auswirkungen auf den schutzwürdigen Boden vermindert.

Die Festsetzungen zur GRZ sichern i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ um 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten) eine sachgerechte Unterbringung der Nebenanlagen und Fahrzeuge der Bewohner auf den Baugrundstücken.

Die sich ergebenden Grundstücke entsprechen vergleichbaren Angeboten am Immobilienmarkt und gewährleisten auch in den angebotenen Größen angemessene Lebens- und Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner.

*Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Grundstücke entlang der Leinestraße ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die hinter der tatsächlichen Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche / Privatweg liegt.
[§ 19 Abs. 3 Satz 2 Alternative 2 BauNVO]*

Begründung:

Durch diese Regelung soll eine Benachteiligung von Reihenmittelhäusern bzgl. der zulässigen Gebäudegrundfläche, die bei der Einbeziehung der Wegefläche in die GRZ unverhältnismäßig viel Verkehrsflächenanteil an ihrer für die GRZ-Ermittlung heranzuziehenden Grundstücksfläche hätten, vermieden werden. Der Privatweg soll daher nicht in einzelnen Abschnitten den jeweiligen Grundstücken zugeordnet, sondern als Wegegrundstück von der Anliegergemeinschaft der südlich angrenzenden Baugrundstücke gemeinsam genutzt und dieser als Gemeinschaftsanlage zugeordnet werden.

12.2.2 Geschossflächenzahl

*Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im nördlichen Teilbaugebiet WA1 auf 0,6 und im südlichen Teilbaugebiet WA2 auf 0,5 festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]*

Begründung:

Die Festsetzung der GFZ von 0,6 im nördlichen Teilbaugebiet WA1 ermöglicht eine relativ dichte und kompakte zweigeschossige Bebauung parallel zur Leinestraße und trägt den Erfordernissen des Immissionsschutzes für die Außenwohnbereiche der Eigenheime und die Bebauung im südlichen Teilbaugebiet WA2 Rechnung.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,5 im südlichen Teilbaugebiet WA2 sichert die Anpassung an den Umgebungscharakter der vorhandenen Bebauung in der Siedlung „Bei der Krähenhütte“.

12.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

*Zwei Vollgeschosse werden als Höchstmaß festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die neue Wohnbebauung mit dem zweigeschossigen Erscheinungsbild in das Ortsbild der umgebenden Bebauung einfügt.

12.3 Bauweise ; überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

12.3.1 Bauweise

*Die Bauweise ist als offene Bauweise ohne weitere Einschränkung festgesetzt.
[§ 22 Abs. 1 BauNVO]*

Begründung:

Die städtebauliche Umsetzung der immissionsschutztechnischen Forderungen (vgl. 12.9.2) erfolgt durch eine ca. 160 m lange Überbauung parallel zur Leinestraße. Diese Überbauung soll aus einer Abfolge von Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen, Garagen und rückseitig geschlossenen Carports gebildet werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise ist erforderlich, um sicherzustellen, dass keine vollständig geschlossene Bebauung (z.B. durch lange Wohnblöcke) entsteht und das ca. 160 m lange Baufenster entsprechend gegliedert wird, um sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

12.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind im nördlichen und im südlichen Bereich des Baugebietes festgesetzt. [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Im Baugebiet werden drei überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) mittels Baugrenze festgesetzt. Die Festsetzung von Baufenstern dient der Gliederung des Gebiets und der Sicherung der städtebaulichen Einfügung in das Umfeld.

Das Baufenster entlang der Leinestraße verläuft parallel zur Grundstücksgrenze. Eine Baufenstertiefe von 14 m ermöglicht variable Haustiefen und Hausstellungen innerhalb des Baufensters. Der seitliche

Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze entspricht dem Mindestmaß einer Abstandsfläche von 3 m. Zur westlichen privaten Grünfläche wurden ebenfalls 3 m Abstand gewählt.

Das südwestliche Baufenster entlang des Kahlhoffweges nimmt mit einem Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie die Bauflucht der vorhandenen Gebäude (Kahlhoffweg 11 und 13) im Westen außerhalb des Geltungsbereiches auf und vermittelt zu einer zulässigen Bebauung im östlichen Baufenster. Die Tiefe des Baufensters variiert zwischen 20 m und 27 m gemäß Planzeichnung unter Beachtung der besonderen Grundstücksform und im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand. Der seitliche Abstand nach Westen zur Geltungsbereichsgrenze und zur Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern beträgt 3 m und dient dem Schutz der Fläche mit Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Das südöstliche Baufenster entlang des Kahlhoffweges mit einem Abstand von 12 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht südlich orientierte Außenwohnbereiche. Der Abstand zwischen dem südwestlichen Baufenster und der Straßenbegrenzungslinie beträgt 6 m. Ziele dieser Abstandsfestsetzung sind die Berücksichtigung vorhandener Bäume und die Gliederung des Baugebietes. Eine Baufenstertiefe von 14 m ermöglicht variable Haustiefen und Hausstellungen innerhalb des Baufensters. Der seitliche östliche Abstand zur Plangebietsgrenze beträgt 3 m unter Berücksichtigung des Mindestmaßes für Abstandsflächen.

*Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden.
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]*

Begründung:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen, kombiniert mit einer Tiefe der Baufenster von überwiegend 14 m soll ein lebendiges Erscheinungsbild durch maßvolle Vor- und Rücksprünge der Bebauung ermöglicht werden. Um dennoch für alle Gebäude ausreichend große Terrassen zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenze durch diese Anlagen um 3 m zugelassen. Da diese Überschreitung nicht mehr als geringfügig anzusehen ist, kann deren Zulassung nur als Ausnahme erfolgen.

12.3.3 Stellung baulicher Anlagen

*Eine Firstrichtung wird in allen Baufenstern parallel zur Straße festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]*

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist eine traufständige Bebauung entlang der Straßen. Maßgeblich sind hierfür Belange des Ortsbildes. Die Bebauung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren, die ebenfalls diese Ausrichtung besitzt.

Im südlichen Baufenster folgt die festgesetzte Firstrichtung dem leichten Schwung des Kahlhoffweges und ergänzt die bereits städtebaulich derart eingeordneten Wohngebäude Kahlhoffweg 11 und 13. Weiterhin soll auch den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e) und f) BauGB durch Südausrichtung der Dachflächen als Voraussetzung für den effektiven Betrieb von Solarenergieanlagen Rechnung getragen werden.

12.4 Stellplätze und Garagen

*Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (G) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]*

Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gliederung und Ordnung im Plangebiet sowie der Freihaltung von zusammenhängenden Grünbereichen von Anlagen des ruhenden Verkehrs.

12.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

*Im allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]*

Begründung:

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei beschränkt, um die Gebietscharakteristik eines Eigenheimstandortes sicher zu stellen und Mehrparteienhäuser mit Kleinwohnungen auszuschließen.

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

12.6.1 Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten

Die Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die wirkungsvolle wasserdurchlässige Befestigung der Bodenoberflächen verfolgt in erster Linie das Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser. Die Begrenzung der Flächenversiegelung dient zudem der Vermeidung von Wärmeinseln, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Erhaltung bzw. Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Sie reduziert die negativen Auswirkungen einer Vollversiegelung auf den Bodenlufthaushalt sowie auf andere natürliche Bodenfunktionen. Sie sichert wichtige Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung von Lebensräumen für Bodenorganismen. Bodenversiegelungen sind aus diesem Grund entsprechend dem Charakter und der Funktion der für die jeweilige Fläche geplanten Nutzung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

12.6.2 Verwendung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser oder dergleichen verwendet wird, ist auf den Grundstücken zu versickern und gegebenenfalls zwischenzuspeichern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken natürlich zu versickern. Es ist beabsichtigt, das Wasser vollständig auf dem Baugrundstück zu belassen, um das Einleiten in eine Mischwasserleitung zu vermeiden. Die Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf den Grundstücken ist nach Aussage des Baugrundgutachtens möglich. Durch den jeweiligen Bauherrn ist zu klären, ob in Teilflächen die zusätzliche Einrichtung von Rigolen zur Versickerung erforderlich sein wird. Neben der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist ebenso die Sammlung und Zwischenspeicherung in Zisternen (Gartenbewässerung) sowie der Einsatz in Brauchwassersystemen gewünscht.

Diese Maßnahme mindert den Eingriff in den Wasserhaushalt, da Niederschlagswasser vor Ort versickert und somit weiterhin Grundwasserneubildung ermöglicht wird. Zudem trägt die Maßnahme zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen bei.

12.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: Privatweg, Einfahrten

12.7.1 Privatweg

Im Plangebiet ist südlich der Leinestraße eine mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Baugrundstücke und eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Fläche/ Privatweg festgesetzt [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB].

Begründung:

Die Festsetzung dient der verkehrlichen und technischen Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke entlang der Leinestraße. Sie ermöglicht einen von der Neubebauung weitgehend unabhängigen störungsfreien Verkehr auf der Leinestraße.

Die Festsetzung stellt die städtebauliche Zweckbestimmung der Fläche als Privatweg eindeutig klar. Sie stellt ebenso sicher, dass innerhalb der Fläche die Herstellung eines Weges planungsrechtlich zulässig ist.

Die Festsetzung als mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche stellt die Art der Benutzbarkeit

der Fläche und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten klar.

12.7.2 Ein- und Ausfahrbereiche

Ein- und Ausfahrten im Bereich Leinestraße sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Es erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Ein- und Ausfahrten von bzw. zur Leinestraße auf drei mögliche Ein- und Ausfahrtsbereiche. Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche stellt eine geordnete Erschließung für das Baugebiet sicher.

Die Festsetzung hat zum Ziel, die Möglichkeit der Herstellung von Ein- und Ausfahrten aus verkehrlichen Gründen einzuschränken, damit der Verkehr auf der Leinestraße durch Ein- bzw. Ausfahrt von Fahrzeugen nicht zu sehr behindert wird.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind derart zu gestalten, dass die Vorrangregelung eindeutig zu erkennen ist, um Gefahren beim Ein- und Abbiegen zu minimieren, ebenso ist auf die Einhaltung der Sichtdreiecke zu achten.

Außerhalb der Einfahrtsbereiche sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

12.8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen²⁸ [§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert nicht überschritten wird:

*Staub: $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ Abgasvolumenstrom
(bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas;
Herstellerangabe)*

Quelle:

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001

Begründung:

In der Stadt Leipzig wurde ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt.

Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt.

Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung" in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 23a BauGB werden damit in Gebieten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt zugelassen.

Damit kann durch diese Maßnahme - als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

²⁸ Zuarbeit Amt für Umweltschutz, SB Umweltplanung 16.02.2006

12.9 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

12.9.1 Passiver Lärmschutz an Wohngebäuden

Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" (hier Außenlärm) kenntlich gemachten Baugrenzen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor erhöhter Lärmbelastung gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, vorzusehen, soweit nicht andere Maßnahmen, wie z.B. Anordnung schutzbedürftiger Räume im rückwärtigen Bereich, ergriffen werden.

Für die Bereiche der West-, Nord- und Ostfassade, in denen unabhängig von der Lage zur Lärmquelle 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die vom Fahrverkehr der Leinestraße ausgehen.

Ein im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitetes Schallgutachten hat ergeben, dass im Plangebiet für das Baufenster entlang der Leinestraße tags und nachts nennenswerte Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zu verzeichnen sind, die durch den Verkehrslärm der Leinestraße erzeugt werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte am Tag ist auch an Teilen der Fassaden im WA 2 zu erwarten, wenn die Bebauung im WA 1 nicht realisiert ist. Die betroffenen Bereiche werden in der Planzeichnung durch "Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm" kenntlich gemacht. Mit oben genannter Formulierung wird klargestellt, dass für diese Bereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche) zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind.

Grundlage für die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate garantieren, ist die VDI 2719 Punkt 10.2, die den Einbau von schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bei Außengeräuschpegeln nachts von $L_m \geq 50 \text{ dB(A)}$ für notwendig erachtet. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schalldämmte Zuluftanlage erfolgen.

Schalldämmte Zuluftanlagen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

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

Hinweis: Der für die Festlegung der Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel beträgt:

a) Im Baugebiet WA 1: 73 dB(A), entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109.

b) Im Baugebiet WA 2, solange eine Realisierung der lärmabschirmend wirkenden straßenbegleitenden Bebauung im Baugebiet WA 1 nicht erfolgt ist: 63 dB(A), entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder auf Gebäudeteile einwirken, können geringere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Der Hinweis dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die Bebauung und Wohnnutzung am Kahlhoffweg aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen, die vom Fahrverkehr der Leinestraße ausgehen. Sollte die Bebauung am Kahlhoffweg (WA 2) vor der Bebauung an der Leinestraße (WA 1) realisiert werden, gelten die genannten Schalldämmmaße.

Bei der o.g. Festsetzung handelt es sich nicht um festzusetzende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24, sondern es wird lediglich der *Hinweis* gegeben, wie hoch der maßgebliche Außenlärmpegel für die festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen nach Festsetzung 1.8.1. im WA 1 und WA 2 ist.

12.9.2 Aktiver Lärmschutz für Außenwohnbereiche

Die Wohngebäude und Garagen (auch Carports) der neu zu bildenden Grundstücke entlang der Leinestraße sind unter Beachtung der Festsetzung einer offenen Bauweise so aneinander zu bauen, dass sie eine geschlossene Reihe bilden. Ist dies nicht möglich, sind die Abstände durch geschlossene Wände zu schließen. In den Wänden sind schließbare Pforten zulässig. Entlang der Leinestraße sind nur Garagen oder Carports mit geschlossener Rückwand zulässig.

Die geschlossenen Wände haben ein Mindestschalldämmmaß von $R_w \geq 20\text{dB}$ zu gewährleisten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung trifft die baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der Lärmemissionen, die vom Fahrverkehr der Leinestraße ausgehen. Mit der Festsetzung werden die Lärmimmissionen auf den von der Straße abgewandten Grundstücksflächen bzw. Außenwohnbereichen gemildert.

12.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.10.1 Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die erhalten werden und einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm aufweisen, anrechenbar.

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30% davon sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend Pflanzliste 1).

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbilds beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Die Anrechenbarkeit bestehender Gehölze fördert den Erhalt des Gehölzbestands.

Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Die Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

12.10.2 Begründung von Fassaden

Fensterlose Fassadenteile (>30 m²) und Mauern (>1,5 m Höhe) sowie fensterlose Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sind je angefangene 10 m laufender Wandfläche mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zur Begründung von fensterlosen Fassadenteilen erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um funktional gestaltete Fassaden optisch in das Wohngebiet zu integrieren und den durchgrünten Charakter zu unterstreichen. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste 2 im Anhang.

12.10.3 Begrünung von Dächern

*Flachdächer von Garagen sind mindestens mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]*

Begründung:

Die Festsetzung zu Dachbegrünungen dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der mikroklimatischen Entlastung. Die Festsetzung fördert umweltschützende Belange. Dabei erfolgt eine Beschränkung auf Garagen. Zudem trägt die Festsetzung dazu bei, den durchgrünten Charakter des Gebietes optisch zu erhalten. Die Schichtdicke des Substrates sollte mindestens 10 cm betragen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung zu sichern.

Durch die Begrünung wird das Dach nicht nur optisch und ökologisch aufgewertet, sondern auch in seinen Funktionen verbessert: Der Aufbau wirkt wärme- und schalldämmend und schützt die Dachabdichtung vor UV-Strahlung, Witterungseinflüssen und mechanischer Beschädigung.

12.10.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

*Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

Begründung:

Diese Festsetzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen erfolgt, um die betroffenen Gehölze aufgrund ihrer Eigenart und Schönheit im westlichen Bereich des Geltungsbereiches in ihrem Bestand zu sichern. Die selbe Fläche wird zudem als Private Grünfläche festgesetzt, um sie von Bebauung freizuhalten.

Die aus insgesamt 35 Gehölzen bestehende Gruppe prägt aufgrund ihrer Größe und Vitalität den Straßenraum der Leinestraße sowie das angrenzende Wohngebiet. Sie trägt zur Gestaltung, Gliederung und Belebung des Straßenbildes bei. Die Gehölzgruppe hat sich über mehrere Jahrzehnte entwickelt und stellt somit einen gewachsenen Orientierungs- und Merkpunkt dar. Darüber hinaus leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung und Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verbesserung der klimatischen Situation.

Die Festsetzungen zum Erhalt beschränken sich auf die Bäume der Gruppe. Um die zukünftige Nutzung und Zugänglichkeit zu erleichtern, soll es möglich sein, den aufgewachsenen Heckenstreifen in Richtung Siedlung zu entfernen. Der Strauchbewuchs zur Leinestraße ist aus Gründen der optischen Abschirmung zu erhalten. Notwendige Pflegeschnitte und das Entfernen einzelner geschädigter Gehölze ist zulässig, wenn dies zum Erhalt der Gesamtgruppe erforderlich ist.

13. Private Grünfläche

*Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]*

Begründung:

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt, um diese Fläche, die intensiv mit Gehölzen bewachsen ist, dauerhaft vor einer baulichen Nutzung durch sonst auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen zu schützen. Die private Grünfläche kann den angrenzenden Grundstücksflächen zugeordnet werden. Die Anrechnung der privaten Grünfläche auf GRZ bzw. GFZ der angrenzenden zugehörigen Baugrundstücke ist nicht zulässig.

14. Örtliche Bauvorschriften

14.1 Einfriedungen

*Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum und dem Privatweg können in einer Höhe bis max. 1,20 m (Oberkante über Bezugshöhe) ausgebildet werden.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]*

Begründung:

Die Festsetzung dient der Anpassung der im Plangebiet zu erwartenden Einfriedungen an die in der Umgebung vorhandenen Einfriedungen.

Die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,20 m dient dem Ziel, den offenen Charakter des Gebiets zu erhalten. „Blickbeziehungen“ in und durch das Gebiet bleiben möglich.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

14.2 Dachform, Dachneigung, Traufhöhe von Hauptgebäuden

Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Als besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Doppelhäuser, Hausgruppen) die Dächer bezüglich Dachneigung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich auszuführen.

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

Begründung:

Die Festsetzung gewährleistet eine Bebauung, die sich gut in die vorhandene angrenzende Siedlungsstruktur einfügt, die ebenfalls von Satteldächern geprägt wird.

Die Festsetzung von Satteldächern - in Verbindung mit der Festsetzung der Firstrichtung - gewährleistet eine für Einfamilienhausgebiete typische Dachlandschaft. Traufständige Dächer parallel zu Straße oder Privatweg werden das Wohngebiet als eine städtebauliche Einheit erlebbar werden lassen.

Diese Festsetzung soll außerdem dazu dienen, der Vorhabenträgerin und den potenziellen Einzelbauherren einen Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachneigung einzuräumen, wobei Satteldächer die Möglichkeit für einen Dachausbau bieten.

Die Festsetzung zur Dachneigung gewährleistet eine Bebauung, die sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Die Variabilität von 35°-50° lässt aber trotzdem eine spannungsvolle Mischung verschiedener Neigungen zu, so dass die Bauherren nicht zu eingeschränkt in Ihrem Handlungsspielraum sind und eine jeweils individuelle Handschrift ermöglicht wird.

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 Dachneigungen und Traufhöhen bis zur Verunstaltung führen könnte. Dieser Gefahr kann nur wirksam begegnet werden, in dem die einheitliche 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 Dachneigung 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.

14.3 Dachform von Garagen und Carports

Als Dachform auf Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.

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

Begründung:

Die Festsetzung der Dachform der Garagen und Carports gewährleistet, dass sich diese den Hauptgebäuden (Wohngebäuden) unterordnen.

Die Dachlandschaft wird auf Grund des Wechsels von Satteldach auf Wohngebäude zu Flachdach auf Garage und Carport abwechslungsreich, eine akzentuierte aufgelockerte Höhenentwicklung wird möglich.

Die Festsetzung dient damit dem städtebaulichen Ziel, dass sich die Neubebauung gut in die vorhandene Struktur einfügt.

14.4 Dachdeckung

Für Dächer auf Hauptgebäuden sind Dacheindeckungen nur in roten und braunen Farbtönen zulässig. Bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind die Dachflächen in Material und Farbe jeweils einheitlich auszuführen. Dies gilt nicht für Lichtenergieanlagen.

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

Begründung:

Rote und braune Dachdeckungen prägen die maßgebliche Umgebung 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.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

15. Flächenbilanz des Plangebietes

Flächennutzung	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Baugebiet	10.922	86,59%
überbaubare Grundstücksflächen in WA 1 und WA 2	3.562	28,24%
nicht überbaubare Grundstücksflächen	7.360	58,36%
davon mit Bindungen für Bepflanzungen	291	
GFL- Fläche Privatweg	591	4,69%
Private Grünfläche	1.100	8,72%
Größe des Plangebiets:	12.613	100,00%

Die GFL- Fläche ist in obiger Tabelle nicht als Teil des Baugebietes ausgewiesen, da sie nicht in die GRZ der Baugrundstücke eingeht.

Flächenbilanz der sich aus den Festsetzungen ergebenden zulässigen Grund- und Geschossflächen

Flächennutzung	Fläche in m²	zulässige GRZ	baubare Grundfläche in m²	Überschreitung nach § 19(4) BauNVO in %	zul. GRZ inkl. Überschreitung in m²	zulässige GFZ	zulässige Geschossfläche in m²
maßgebliche Fläche des Teilbaugebiets WA 1	5.700,00	0,35	1.995,00	50	2.992,50	0,6	3.420,00
maßgebliche Fläche des Teilbaugebiets WA 2	5.222,00	0,3	1.566,60	50	2.349,90	0,5	2.611,00
Summe der Teilbaugebiete	10.922,00		3.561,60				6.031,00

16. Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	angenommener Richtwert Anzahl EW je WE	daraus resultierende mögliche Bevölkerungs- entwicklung (EW)
35	2,5	88

17. Schätzung zur Verkehrsentwicklung

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	angenommener Richtwert Anzahl Pkw je Baugrundstück	daraus resultierender möglicher Pkw- Bestand
35	1 bis 2	35 - 70

18. Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließung werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Kosten für die Stadt oder für Dritte entstehen nicht.

19. Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag zur Erschließung ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig abzuschließen. Dies ist die zwingende Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen und muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Leipzig, den 23.05.2008

J. V. Krug

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 1: Pflanzenlisten 1 und 2

Anhang 2: Hinweise

Anhang 3: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

ANHANG 1

Pflanzenliste 1: Gehölze für städtische Pflanzungen

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>Hedera helix</i>	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"</i>	sonnig- halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Schling- Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Jelänger- jelierer	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig- schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

ANHANG 2

Hinweise

Archäologie

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung [1] durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgeräts (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe unserer Behörde ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht durch das Landesamt für Archäologie Sachsen auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin der Grabung [1] ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.

Gründe:

1. Die Genehmigungspflicht für o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (redaktionell: hier in Leipzig der unteren Denkmalschutzbehörde in Leipzig), wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (Dorfkern/ Mittelalter, Siedlung/ Frühneolithikum/ Bandkeramik), die nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Hinweise

Das Ergebnis der Grabung [1] kann weitere Untersuchungen Grabung [2] erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.²⁹

Altlasten/Abfall

Während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.³⁰

Naturschutz

Es ist zu prüfen, ob Einzelbäume, insbesondere diejenigen, die beseitigt werden sollen, die Kriterien für eine Einstufung als besonders geschütztes Biotop (Biotoptyp: höhlenreiche Einzelbäume) erfüllen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 26 Abs. 4 SächsNatSchG erforderlich.

Die zur Rodung vorgesehenen Einzelgehölze sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu bilanzieren. Die DIN 18920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen. Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten gilt es den § 25 Abs. 1 Nr. 5 SächsNatSchG zu beachten.

Aufgrund der Lage im Landschaftsraum wird das Anbringen von Nistkästen für sinnvoll gehalten.³¹

²⁹ Landesamt für Archäologie Schreiben vom 13.12.2007/01.02.2008

³⁰ Regierungspräsidium Leipzig, Fachbereich Altlasten/Abfall Schreiben vom 19.09.2005

³¹ NaBu Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen, Schreiben vom 27.09.2005

ANHANG 3 : Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Diese zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange**, auf die dieser Bebauungsplan im Ergebnis der Umweltprüfung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, erfolgte auf folgende Art und Weise:

Umweltbelang „Tiere“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Tiere“ zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.1 der Begründung)

Umweltbelang „Pflanzen“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.2 der Begründung)

Umweltbelang „Boden“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Boden“ zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.3 der Begründung)

Umweltbelang „Wasser“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Wasser“ zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.4 der Begründung)

Umweltbelang „Luft/ Klima“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Luft/ Klima“ zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.5 der Begründung)

Umweltbelang „Landschaft“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Landschaft“ zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.6 der Begründung)

Umweltbelang „Menschen“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Menschen“ zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.7 der Begründung)

Umweltbelang „Kultur- und sonstige Sachgüter“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.8 der Begründung)

Die relevanten **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit** wurden wie folgt berücksichtigt:

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken zum Entwurf des in der Zeit vom 04.12.2007 bis 11.01.2008 öffentlich ausgelegten Bebauungsplans vorgebracht. (siehe Kap. 8.4 der Begründung)

Die relevanten **Ergebnisse der Beteiligung der Behörden** wurden wie folgt berücksichtigt:

Die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer, der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, des Landesamtes für Archäologie, der Leipziger Verkehrsbetriebe zogen Korrekturen nach sich, die überwiegend redaktioneller Art sind und entsprechend eingearbeitet wurden. (vgl. Kap. 8.3 der Begründung)

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig führte zu einigen Ergänzungen und Korrekturen in den Begründungen zu den Festsetzungen. Auf eine Ergänzung des Schallgutachtens für den Planungsfall der angenommenen Lärmsituation im WA 2 ohne Lärmabschirmung

durch WA 1 wurde entgegen der Forderung des RP verzichtet, da die in Abstimmung mit dem AfU getroffene Festsetzung 1.8.2 diesen Fall – auch nach nochmaliger Prüfung durch das AfU- ausreichend absichert.

Die Information der Stadtwerke Leipzig GmbH, dass das im Baufeld liegende Niederspannungskabel außer Betrieb ist und durch ein Kabel ersetzt wurde, welches sich im öffentlichen Verkehrsraum befindet, wurde korrigierend in die Begründung aufgenommen. (siehe Kap. 9.3.2 der Begründung)

Der Hinweis, dass die Station 9050 durch eine neue Kompaktstation ersetzt wurde, die sich im öffentlichen Verkehrsraum befindet, zog eine Änderung des Planentwurfs nach der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach sich. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte sich das nochmals durchzuführende Beteiligungsverfahren auf die Einholung der Stellungnahmen der Betroffenen beschränken (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Sachverhalt wurde in der Begründung Kap. 9.3.2 Elektroenergieversorgung aufgenommen. Die Festsetzung einer „Fläche für Versorgungsanlagen - Fläche für Elektroanlagen“ wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Die **Wahl des Bebauungsplanes** wurde nach erfolgter und geprüfter Abwägung nicht geändert, da in den abzuwägenden Stellungnahmen entsprechende in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht genannt waren.

