



Stadt Leipzig

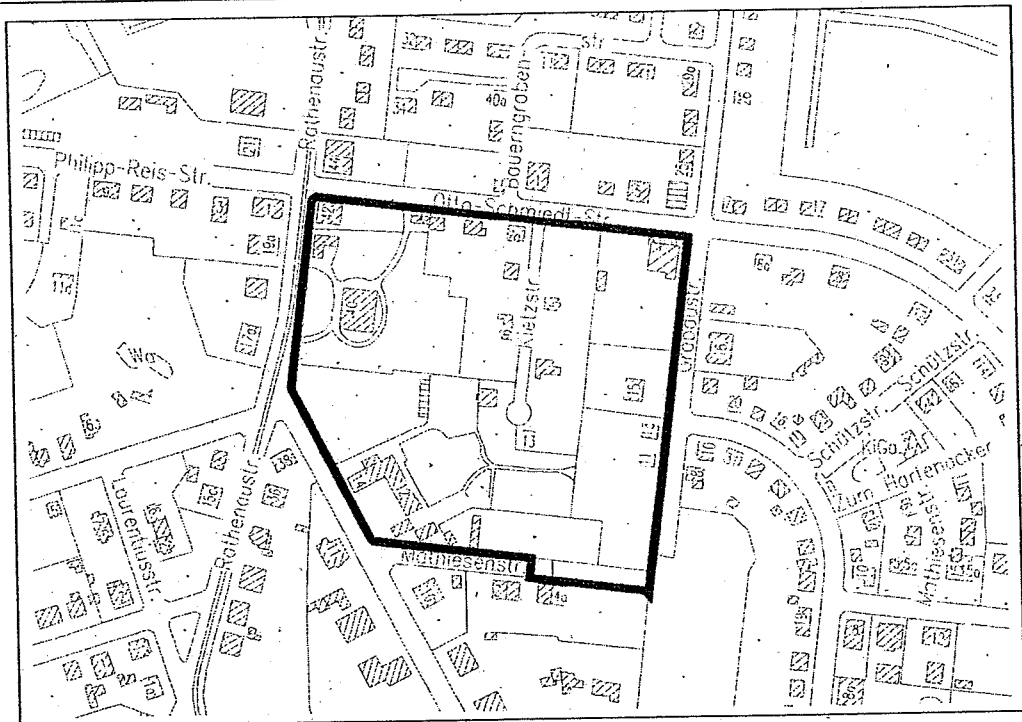
Bebauungsplan Nr. 290.1 Kietzstraße

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Leutzsch

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB

§ 3 (2) BauGB

§ 4 (3) BauGB

§ 10 (1) BauGB

§ 10 (3) BauGB

Datum / Unterschrift

Datum / Unterschrift

Datum / Unterschrift

Datum / Unterschrift

Datum / Unterschrift

A	EINLEITUNG	2
1.	Lage und Größe des Plangebietes	2
2.	Planungsanlass und –erfordernis	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung	2
4.	Verfahren	3
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
5.	Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	4
5.1	Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation	4
5.2	Verkehr	5
5.3	Technische Infrastruktur	5
6.	Planerische Grundlagen	7
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1	Flächennutzungsplan	7
6.1.2	Landschaftsplan	7
6.1.3	Bebauungspläne	7
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	8
6.2	sonstige Planungen	8
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	8
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	8
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	8
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	8
7.	Umweltbelange	9
7.1	Einleitung	9
7.2	Fachliche Grundlagen und Ermittlungen	9
7.2.1	Überörtliche Ziele des Umweltschutzes	9
7.2.2	Örtliche Ziele des Umweltschutzes	9
7.2.3	Bestandsaufnahme	9
7.2.4	Eingriffe in Natur und Landschaft	10
7.2.5	Prognose	11
7.3	Zusammenfassung	11
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	12
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	12
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf	12
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
8.4	Beteiligung der Behörden	15
9.	Städtebauliches Konzept	16
C	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	17
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	17
11.	Gliederung des Plangebiets	18
11.1	Überbaubare Grundstücksflächen	18
11.2	Bauweise	20
11.3	Garagen, Carports und Stellplätze	20
11.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	21
11.5	Verkehrsflächen	22
11.6	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
11.7	Örtliche Bauvorschriften	23
12.	Grünordnerische Festsetzungen	24
12.1	Begrünung von Vorgärten	24
12.2	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	24
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTEN BILANZ	26
13.	Flächenbilanz	26

A Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Leutzsch, innerhalb des Leutzscher Villengebietes im Leipziger Stadtbezirk Alt-West. Es umfasst ca. 5,6 ha und wird durch die Otto-Schmiedt-Straße, die Grabastraße, die Mathiesenstraße, die Paul-Michael-Straße und die Rathenastraße begrenzt. Der exakte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A: Planzeichnung des B-Planes dargestellt.

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Leutzsch.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Das Villengebiet in Leutzsch hat seit 1990 eine gute bauliche Entwicklung erfahren. Die meisten Vorhaben waren auf die Sanierung bestehender Gebäude ausgerichtet.

Der Planungsanlass ergab sich aus den, seit 2003 zunehmenden Anfragen, deren Inhalt auf eine Bebauung der Flächen nördlich der Mathiesenstraße gerichtet war. Diese Flächen, die ursprünglich dem Hotel „Am Auwald“ zugeordnet waren und zumindest an ihren Rändern überwiegend durch die anliegenden öffentlichen Straßen erschlossen sind, könnten aufgrund ihrer Lage innerhalb des unbeplanten Innenbereiches auf der Basis des § 34 Baugesetzbuch bebaut werden.

Bei der im fraglichen Bereich des Leutzscher Villengebietes gegebenen baulichen Heterogenität – die Skala reicht von Einfamilienhäusern bis zu kompakten Mehrfamilienvillen, von kleinen bis zu sehr großen Grundstücken – stand zu befürchten, dass bei weiterer Genehmigungspraxis ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch, eine angemessene städtebauliche Ordnung nicht zu gewährleisten ist. Vor allem war zu erwarten, dass bei weiteren Teilungen der sehr großen Grundstücke Parzellen entstehen würden, die dann straßen- und medienseitig nicht erschlossen sind.

Das Planerfordernis lag in der Begrenzung dieser zuvor benannten ungeordneten baulichen Entwicklungen zur Sicherung der vorhandenen Großbäume und der unbebauten Blockmitten, um so einer ausufernden baulichen Verdichtung entgegenzuwirken. Das Villengebiet hat sich bislang sowohl in seiner Struktur als auch in vielen gestalterischen Merkmalen relativ gut erhalten und war deshalb als schützenswert zu betrachten.

Das Erfordernis lag einerseits in der abwägenden Betrachtung der Interessen der jeweiligen Eigentümer der im Plangebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke und den öffentlichen Interessen, welche der Entwicklung und dem Fortbestand der städtebaulichen Strukturen und dem Schutz der ökologischen Funktionen verpflichtet sind.

3. Ziele und Zwecke des Planung

Das wichtigste Ziel dieses Bebauungsplanes bestand darin, den gemäß § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ordnend so zu gestalten, dass eine maßvolle städtebauliche Entwicklung bislang unbebauter Grundstücke gewährleistet werden kann. Weiterhin sollen auf den bislang versiegelten Betriebsflächen des Heizhauses am Ende der Kietzstraße die Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe geschaffen werden. Insgesamt sollte damit das Ziel der Fortentwicklung des Leutzscher Villenviertels als hochwertigem Wohnstandort unter Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes und der Belange des Denkmalschutzes und mit Augenmerk auf den Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Besonders sollte dabei den Belangen des Umweltschutzes entsprochen werden, insbesondere dadurch, dass durch die Festsetzung von Baufenstern, welche auf die vorhandenen Bäume abgestimmt sind, der Bestand an Großgrün und die im Blockinnenbereich gelegenen Grünzonen weitgehend bewahrt werden können.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes lag in der Schaffung von Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der Zweck verfolgt, eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, nach welcher die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche abschließend beurteilt werden kann.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 290.1 „Kietzstraße“ ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt worden. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens war möglich, da

1. der B-Plan innerhalb eines Gebietes nach § 34 BauGB entwickelt wurde und durch die Planung der Zulässigkeitsmaßstab aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert wird
2. mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Leipziger Auensystem“ oder des Vogelschutzgebietes (SPA – Gebiet) „Leipziger Auwald“ bestehen.

Im Ergebnis entsprechender Ermittlungen sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch diesen Bebauungsplan zu erkennen. Im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Ermittlung zu den Umweltbelangen (s. a. Kapitel 7) wurde festgestellt, dass nicht davon auszugehen ist, dass durch diesen Bebauungsplan die Umweltbelange erheblich beeinträchtigt werden.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan ist das Ergebnis folgender formeller Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss über einen B-Plan „Leutzsch – Inneres Villengebiet“
15.09.2004
- Öffentliche Auslegung mit paralleler TöB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
24.01. - 23.02.2006

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon wurden mit Schreiben vom 22.12.2004 ausgewählte Behörden und TöB sowie die Umweltverbände und der Bürgerverein Leutzsch frühzeitig an der Planung beteiligt (siehe auch Pkt. 8. „Beteiligungen“).

B Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereich

5.1 Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Leutzsch wird überwiegend durch Wohnbereiche geprägt. Nördlich der Trasse der Deutschen Bahn – in etwa 600 m Entfernung vom Plangebiet (Luftlinie) - schließen sich die ausgedehnten Landschaftsbereiche des Auwaldes an, während sich im Südwesten und Westen (südlich der Georg-Schwarz-Straße) große, teilweise brachgefallene gewerblich genutzte Flächen befinden. Dazwischen befinden sich die historische Ortslage, die Arbeiterwohnviertel der Jahrhundertwende, die Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre und das Villengebiet von Leutzsch.

Die Georg-Schwarz-Straße (ca. 700m Luftlinie südlich des Plangebietes) mit ihrem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz, dem Leutzscher Rathaus, der Grund- und Mittelschule gegenüber dem Rathaus sowie dem Stadtteilzentrum an der Junghanßstraße ist das Rückgrat des Stadtteils. Nördlich des Rathauses befindet sich die alte Ortslage mit der Laurentiuskirche und der Grünanlage des Wasserschlosses. Die Rathenaustraße, die das Plangebiet westlich begrenzt, verbindet die alte Ortslage mit dem Plangebiet. Entlang der Rathenaustraße finden sich ebenfalls Arztpraxen und Einkaufsgelegenheiten (SB-Markt), so dass die Grundversorgung des Leutzscher Villengebietes gegeben ist.

In diesem Villengebiet entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die ersten von weiträumigen Park- und Gartenanlagen umgebenen Villen Leipziger Bürger. Zunächst in sehr lockerer Folge die Auenlandschaft in Besitz nehmend, verdichteten sich in den folgenden Jahrzehnten die Baustrukturen zunehmend bis dann in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts überwiegend Ein – und Zweifamilienhäuser auf kleineren Grundstücken entstanden.

Insgesamt sind die vielen vorhandenen und zumeist gut sanierten Villen und Landhäuser der verschiedensten Stilepochen als hervorragende Zeugnisse der Entwicklung der Wohnkultur seit etwa 1850 anzusehen. Davon befinden sich direkt im Plangebiet z.B. die im Landhausstil errichtete dreiflügelige Anlage des Hotels „Am Auwald“ oder das derzeit als Verwaltungsgericht genutzte palaisartige Gebäude.

Das Plangebiet ist darüber hinaus besonders durch teilweise sehr große Grundstücke gekennzeichnet, welche bislang nur unzureichend über die bestehenden Straßenansätze der Mathiesen- und Grabaustraße erschlossen sind. Der ursprüngliche Planungsansatz ist bereits an den ausgeflurten Flurstücken in der Verlängerung dieser Straßen ablesbar und deutet auf ein „Abreißen“ der Bautätigkeit zwischen den Weltkriegen hin. In der Folge sind einige größere Flächen innerhalb des Plangebietes nicht erschlossen und bebaut worden.

Neben den wertvollen Bebauungsstrukturen ist das Plangebiet durch einen wertvollen Baum- und Gehölzbestand sowie freie Wiesen mit fließenden Übergängen zu Wald und Park gekennzeichnet. Die großzügig vorhandenen Freiflächen haben eine wichtige Refugialfunktion für Pflanzen und Tiere sowie für den innerstädtischen Grünverbund.

Das Plangebiet befindet sich entsprechend dem Sächsischen Wasserschutzgesetz (Bekanntmachung am 21.07.1998, zuletzt geändert am 09.08.2004) außerhalb des nach Landesrecht festgesetzten „Überschwemmungsgebietes Weiße Elster“. Nach dem zuletzt erarbeiteten „Hochwasserschutzkonzept (HWSK) vom 25.08.2004“ für das Einzugsgebiet der Weißen Elster würde jedoch das Plangebiet im Falle eines HQ150-Ereignisses im Ist-Zustand überschwemmt werden (siehe Kap. 7.2.3).

Derzeit ist in der Otto-Schmiedt-Straße und der Rathenaustraße von einer hohen Vorbelastung durch Lärmimmissionen auszugehen. Im Tagzeitraum erreichen die Immissionspegel an den straßenzugewandten Fassaden der vorhandenen Gebäude an der Otto-Schmiedt-Straße Werte

zwischen 60-65 dB(A). Im Bereich der Rathenaustraße werden an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten der beiden nordwestlichsten Baufenster Werte zwischen 65-70 dB(A) ermittelt. Auch die Baufenster nordwestlich des Hotels „Am Auwald“ weisen tags Immissionspegel von 55-65 dB(A) auf. Nachts erreichen die Immissionspegel an den zur Otto-Schmiedt-Straße orientierten Fassaden Werte zwischen 50-55 dB(A). Die beiden nordwestlichsten Baufenster an der Rathenaustraße sind von Immissionswerten zwischen 55-60 dB(A) im Nachtzeitraum betroffen. In den Baufenstern nordwestlich des Hotelkomplexes weist der Schallimmissionsplan Nachtimmissionswerte zwischen 45-55 dB(A) aus.

Mit Ausnahme des als Verwaltungsgericht genutzten Gebäudes in der Rathenaustraße 40 ist das Plangebiet als reines Wohngebiet zu beurteilen. Die ermittelten Immissionspegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 (WR tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A) nahezu im gesamten B-Plangebiet.

5.2 Verkehr

Der Ortsteil Leutzsch ist über die Georg-Schwarz-Straße, die eine wichtige Achse des ÖPNV zwischen dem Stadtzentrum und dem Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg darstellt, über die William-Zipperer-Straße sowie über die Hans-Driesch-Straße als Verbindungstrasse zwischen dem Mittleren Ring und dem Tangentenviereck, mit dem Stadtzentrum verbunden. Die nächste Haltestelle der Straßenbahn befindet sich am Rathaus Leutzsch. Das Villengebiet ist über die Buslinie 68 an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestellen der Buslinie befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Gegenwärtig befinden sich in der Rathenaustraße noch Gleisanlagen, die als Zufahrt zum Straßenbahnhof Leutzsch genutzt werden. Perspektivisch ist eine Stilllegung dieser Strecke und auch des Straßenbahnhofes vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die, als Anliegerstraße eingestufte Kietzstraße. Das Plangebiet selbst wird durch die nachfolgenden Straßen begrenzt:

Otto-Schmiedt-Straße	Haupterschließungsstraße
Rathenaustraße	Haupterschließungsstraße
Paul-Michael-Straße	Anliegerstraße
Mathiesenstraße	Anliegerstraße

5.3 Technische Infrastruktur

Energie- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist auf dem Übersichtsplan der Versorgungsbetriebe über Versorgungsgebiete der Stadt Leipzig als Gasvorranggebiet ausgewiesen. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom ist mit dem vorhandenen Netz realisierbar. Unabhängig von diesem Bebauungsplan ist es beabsichtigt, im Jahr 2005 die Gasniederdruckleitung in der Kietzstraße auszuwechseln und Umbindearbeiten an Hausanschlüssen und Hauptleitungen in der Otto-Schmiedt-Straße durchzuführen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Baugebiete ist gesichert, da sie unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und diese durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung befahrbar sind. Allerdings entspricht die Wendeanlage am Ende der Kietzstraße derzeit nicht den Bestimmungen der Stadtreinigung.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Zuge des angrenzenden Straßenraumes erschlossen und versorgbar. In Abhängigkeit von den geplanten Grundstücksgliederungen ist es gegebenenfalls erforderlich, über sogenannte Kleinerschließungsvereinbarungen zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer, notwendige Versorgungsleitungen bis zu den geplanten Grundstücken zu verlängern.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig grundsätzlich über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im Zuge des angrenzenden Straßenraumes erschlossen und entsorgbar. Sollten Entsorgungsleitungen nicht bis zu jedem geplanten Grundstück anliegen, so sind diese, über sogenannte Kleinerschließungsvereinbarungen zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer, bis zu den geplanten Grundstücken zu verlängern.

Entsprechend der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ist eine Einleitung von zusätzlichem Regenwasser aus bislang unbebauten Grundstücken in die vorhandenen Mischwasserleitungen im Plangebiet **nicht** möglich, da diese bereits hydraulisch ausgelastet sind. Vorgeschlagen wird, das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen und zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Dazu heißt es in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig – Umweltfachbereich:
„Die anstehenden Auelehme weisen im Regelfall eine eingeschränkte Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf. Günstigere Wasserdurchlässigkeiten sind innerhalb der unterlagernden fluviatilen Sande/Kiese zu erwarten. Für eine geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret zu prüfen und eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung auszuschließen.“

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Punkte wurde im Bebauungsplan der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser **nicht** geregelt:

1. Der Inhalt des vorliegenden B-Planes zielte nicht auf eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, sondern lediglich auf die Klarstellung bzw. die ordnende Steuerung, der überbaubaren Flächen auf den einzelnen Grundstücken im Wesentlichen innerhalb des ohne diesen Bebauungsplan vorhandenen Zulässigkeitsrahmens.
2. Innerhalb des Plangebietes kann die Wasserdurchlässigkeit des Bodens unterschiedlich sein, so dass aus einer Bestimmung der Versickerungsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit des Bodens standortspezifische Lösungen für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gefunden werden können.
3. Ausgehend von Punkt 2 können in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Möglichkeiten und Interessen der einzelnen Bauherren (z.B. ökologisches Bauen) unterschiedliche Entsorgungslösungen z.B. Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen oder Becken gewählt werden. Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser für Haushalt und Garten (z.B. Toilettenspülung, Bewässerung) können sich in Abhängigkeit ihrer Herstellungskosten nach einer gewissen Laufzeit und im Vergleich zu den sonst fälligen Abwassergebühren innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens amortisieren.
4. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Zustimmung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH bzw. des Tiefbauamtes zur beabsichtigten Entsorgung beizubringen. Hierbei können für die einzelnen Vorhaben individuelle Lösungen gefunden werden.
5. Eine mögliche Erweiterung des Kanalsystems in den kommenden Jahren würde getroffene Festsetzungen möglicherweise konterkarieren und Ungleichbehandlungen hervorrufen.

Trotzdem sollte ein vorrangiges Ziel für den Umgang mit Niederschlagswasser sein, dass das auf den Dachflächen, Wegen und Stellflächen anfallende Regenwasser soweit wie möglich auf den Grundstücken versickern kann und z.B. in Regentonnen oder Zisternen gespeichert wird und als Brauchwasser für den Haushalt oder den Garten genutzt wird. Diese Maßnahme führt einerseits zu einer Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt, da die Grundwasserneubildung auch weiterhin ermöglicht wird und andererseits wird zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beigetragen.

Anmerkung: Westlich des Flurstückes 208h befindet sich auf dem Flurstück 208/2 eine Grundwassermessstelle, die vor Funktionsbeeinträchtigungen zu schützen ist.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung: *Wohnbaufläche* sowie *Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Bildung/Schule*. Bei letzterer Darstellung handelt es sich um eine Fläche, die nicht mehr für eine Schul- oder Bildungseinrichtung vorgehalten werden muss, entsprechend ändern sich die Ziele des FNP für diesen Bereich. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche wird daher zukünftig zugunsten einer Darstellung als Wohnbaufläche entfallen.

Anmerkung: In diesem einfachen Bebauungsplan wird das Maß und die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird gem. § 30 Abs.3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden. Somit ist die Änderung der Darstellung im des FNP für diesen Bebauungsplan nicht relevant.

6.1.2 Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes für das Gebiet einer Gemeinde ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung aufzustellen. Der Landschaftsplan enthält die Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Leipzig, der am 15. Dezember 1999 durch die Ratsversammlung beschlossen wurde, ist für das Plangebiet das landschaftsräumliche Leitbild Gründerzeitliche Villengebiete formuliert.

Dieses integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

- Erhaltung und Sicherung der städtischen Villengebiete der Gründerzeit mit Ihrem wertvollen Baumbestand, ihren landschaftlichen Parks und den fließenden Übergängen zu Wald und Park
- Orientierung von baulichen Lückenschließungen an den standörtlich vorgegebenen Qualitäten der Bau- und Grünsubstanz
- Ausweisung ausreichend großer Freiräume und durchgängiger Geh- und Radwegeverbindungen als Verknüpfung mit dem Wegesystem der Stadt
- Stärkung der Refugialfunktion für Pflanzen und Tiere

Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen damit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

6.1.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 290.1 befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt bisher allein auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch.

6.2 sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Der vom Stadtrat im November 1999 (RB III - 128 /99) beschlossene STEP Zentren geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion

auf die Innenstadt sowie ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aus. Mit Hilfe eines abgestuften integrierten Zentrumsystems - Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen - hat der STEP Zentren zum Ziel, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dieses Zentrumsystem soll es ermöglichen, im Herzen der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche mit guter ÖPNV-Erschließung zu schaffen. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines solchen Schwerpunktes. Dieser befindet sich in der näheren Umgebung des Leutzscher Rathauses in einer Entfernung von ca. 700m (Luftlinie). Die Zielstellung dieses Bebauungsplanes tangiert nicht die Aussagen des STEP Zentren, so dass dieser für die vorliegende Planung nicht relevant ist.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (STEP Wohnen)

Der STEP Wohnen legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Hierbei hat die Qualifizierung und kleinteilige Ergänzung des Bestandes Vorrang vor dem Neubau am Stadtrand.

Innerhalb des Teilplans Stadterneuerung ist das Leutzscher Villengebiet wegen seines hinreichenden Sanierungsfortschritts und seiner sozialen Stabilität als *Konsolidiertes Gebiet* dargestellt. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und des geringen Flächenpotenzials für Wohnungsneubau ist das Plangebiet im Teilplan Wohnungsbau nicht untersucht worden. Die Aussagen des STEP Wohnen sind für die vorliegende Planung von nur geringer Relevanz.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbe)

Der STEP „Gewerbe“ bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig. Er machte es sich zur Aufgabe, vorhandene und potenzielle Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig im Rahmen einer Standortanalyse zu untersuchen und daraus ein gebietsbezogenes Profil abzuleiten. Dieses Profil verdeutlichte die mögliche Eignung der einzelnen Standorte für unterschiedliche Formen gewerblicher Nutzungen.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nachbarschaften (schutzbedürftige Wohngebiete), nicht erfasst worden, so dass die Aussagen des STEP „Gewerbe“ für die vorliegende Planung nicht relevant sind.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr" (STEP Verkehr)

Am 15.10.2003 beschloss die Ratsversammlung unter Beschluss-Nr. RB III – 1440/03 den STEP Verkehr, als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig". Das Plangebiet wird lediglich durch Anlieger- oder Haupteerschließungsstraßen begrenzt und befindet sich abseits stärker frequentierter Verkehrswege und ÖPNV-Strecken, so dass die Aussagen des STEP „Verkehr“ für die vorliegende Planung nicht relevant sind.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr.290.1 ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB konzipiert und wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da er sich auf ein Gebiet bezieht, für das bereits Baurechte bestehen und der gegebenen Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird (zu Zielen und Inhalte des Bebauungsplanes s. auch Kap. 3). Von einem Umweltbericht wird daher nach den Regelungen des § 13 (3) BauGB abgesehen.

Gleichwohl wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet (SPA - Special Protection Area) "Leipziger Auwald" gemäß Richtlinie 79/409/EWG. Östlich des Plangebietes befindet sich das *Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)* "Leipziger Auensystem" gemäß Richtlinie 92/43/EWG. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei gemäß *Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)* besonders geschützte Biotope (höhlenreiche Einzelbäume). Es handelt sich dabei um eine Esche am Ende der Kietzstraße und um einen Ahorn auf dem Flurstück 213/20. Die Bäume wurden gem. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht berührt.

7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Leipzig hat gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG einen **Landschaftsplan** aufgestellt, der die Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Inhalte des Landschaftsplanes sind im Kapitel 6.1.2 nachzulesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Landschaftsplanes.

7.2.3 Bestandsaufnahme

Im Januar 2005 wurde eine **Baumbestandserfassung** mit dem Ziel durchgeführt, die Eingriffe gegenüber dem schon jetzt rechtlich möglichen Eingriff zu minimieren. Die Erfassung wurde auf diejenigen Großbäume beschränkt, die möglicherweise von konkurrierenden Festsetzung (überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten, Straßenverkehrsflächen) betroffen sein könnten (s. dazu Kap. 12.2).

Die daraus abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen - Optimierung der räumlichen Lage und des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) - gewährleisten eine weitgehenden Vermeidung möglicher Eingriffe und die Erhaltung wertvoller Großbäume im Plangebiet (s. dazu Kap. 11.1). Damit sind für diesen Bebauungsplan wesentliche Aufgaben der Grünordnungsplanung erfüllt und es kann entsprechend § 6 (2) SächsNatSchG auf einen eigenständigen GOP verzichtet werden.

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem **Hochwasserschutzkonzept Weiße Elster vom 15.04.2005** innerhalb eines Gebietes, welches bis zu 0,6m über der vorhandenen Straßenhöhe im Falle eines HQ 150 überschwemmt würde. Das Plangebiet ist Bestandteil eines Überschwemmungsgebietsteiles, der nicht in Fließrichtung des Gewässers liegt, sondern lediglich einer allmählichen sich seitlich ausdehnenden Überflutung (Überstauung) unterliegt. Die Überflutung erfolgt aus Richtung Norden, der Hochwasserabfluss erfolgt ebenfalls in Richtung Norden.

Das Plangebiet gehört planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Aufstellung des B-Planes "Kietzstraße" ist mit den Vorschriften des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar, da es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt (§ 31b Abs. 4 Satz 1 WHG). Ziel und Inhalt des B-Planes ist vielmehr lediglich die ordnende Steuerung der Binnenentwicklung eines bereits vorhandenen Baugebietes.

Dennoch ist zu prüfen, ob die Ausnahmekriterien gem. § 31b Abs. 4 Satz 2 und 3 WHG erfüllt sind. Dies ist hier der Fall:

1. Der Hochwasserrückhalteraum wird nicht relevant verändert.
2. Auf die Hochwasserhöhe bleiben die B-Plan-Festsetzungen ohne Einfluss. Der Hochwasserabfluss ist nicht berührt, da keine hochwasserrelevante Änderung der Bebauungsstruktur ermöglicht wird.
3. Der bestehende Hochwasserschutz bleibt unbeeinträchtigt.

4. Die Hochwasser angepasste Ausführung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauungsstruktur kann in Bezug auf ihren Einfluss auf das Hochwasserereignis nach dem oben Gesagten konstatiert werden. In Bezug auf die individuelle Sicherheits- und Schadenslage der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke finden hier die Regelungen des § 31a Abs. 2 WHG Anwendung, wonach die genannte Personengruppe "... die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen (haben)".

Schlussfolgernd sind im Bebauungsplan keine zusätzlichen hochwasserrelevanten Festsetzungen erforderlich. Im Teil B des Rechtsplanes wird als Hinweis aufgenommen, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet befindet, dass im Falle eines HQ 150-Ereignisses im IST-Zustand überschwemmt werden würde und auf die Regelungen des § 31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes verwiesen wird.

7.2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für einzelne festgesetzte Baufelder (auf den Flurstücken 213/43, 213/44 und 213/45) besteht wegen des nicht gegebenen Einfügens in die vorhandene Eigenart der Umgebung (hinsichtlich ihrer Lage) kein Genehmigungstatbestand nach § 34 BauGB. Im Rahmen der B-Planaufstellung war zu prüfen, ob durch diese planerische Entscheidung, die die Eigenart der Umgebung nicht wesentlich verändert, ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich wird.

Innerhalb der zuvor benannten Flurstücke beträgt der Anteil der versiegelten Flächen des Heizhaus und dem dazugehörigen Betriebshof ca. 2/3 der Grundstücksflächen. *(Mittlerweile wurde das Heizhaus und die dazugehörigen versiegelten Flächen im Vorgriff auf den Bebauungsplan weitestgehend abgebrochen.)* Das übrige Drittel ist eine extensiv genutzte Rasenfläche, die sehr vereinzelt mit Bäumen bestanden ist.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Teilbereich zwei Baufenster und einen Erschließungsweg (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) fest. Der Weg als Teil des ehemaligen Betriebshofes ist bereits vorhanden und die Baufenster liegen zu ca. 85% innerhalb der (ehemals) versiegelten Flächen. Insgesamt beträgt die zukünftig maximal mögliche Versiegelung ca. 520 qm, zuzüglich Nebenanlagen ca. 600 qm. In der Bilanz sind damit gegenüber dem bisherigen Zustand von ca. 1.150 qm versiegelter Flächen ca. 550 qm weniger versiegelt.

Bei der Bewertung der Biotoptypen ist davon auszugehen, dass der derzeitige Biotoptyp *Extensivrasen* (Wiese im besiedelten Bereich) etwas höherwertiger einzuschätzen ist, als der zukünftige Biotoptyp *Hausgarten*. Dennoch wird aufgrund der positiven Flächenbilanz davon ausgegangen, dass für den Eingriff in das Schutzgut Boden **kein** Ausgleich erforderlich ist. Tatsächlich dürfte der Zugewinn nicht versiegelter und damit durchsickerungsfähiger Oberflächen noch höher liegen, da die festgesetzten Baufenster höchstwahrscheinlich nicht zu 100 % überbaut werden, die Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs regelmäßig innerhalb der Baufenster liegen sollen und die Oberflächenbefestigungen (mit Ausnahme des Privatweges) zumeist so hergestellt werden können (z.B. mit Rasengittersteinen), dass das darauf anfallende Regenwasser versickern kann.

7.2.5 Prognose

Bei **Nichtdurchführung der Planung** – hier zu verstehen als Nichtaufstellung dieses Bebauungsplanes – wären die baulichen Nutzungen überall dort im Plangebiet zulässig, wo sie sich innerhalb der sogenannten „ersten“ Reihe befunden hätten. Dies schließt auch die Bereiche ein, in denen die Realisierung der Nutzungen nur zu Lasten der vorhandenen Pflanzenbestände sowie ggf. auch des Bestandes an erhaltenswerten Großbäumen möglich ist. Ob hier die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB bzw. die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig eine ausreichende Sicherungsfunktion entfalten können, ist fraglich und eine „Dezimierung“ der Pflanzenbestände wäre die Folge. Darüber hinaus wäre auf absehbare Zeit das Heizhaus und seine betonierten Betriebsflächen am Ende der Kietzstraße als städtebaulicher Misstand

bestehen geblieben.

Bei **Durchführung der Planung** – hier: bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes – wird die Zulässigkeit der o.g. baulichen Nutzungen auf bestimmte Teilflächen des Plangebietes beschränkt, womit die Sicherung der vorhandenen Pflanzenbestände, insbesondere die erhaltenswerten Großbäume, vor konkurrierenden Nutzungen gewährleistet wird. Die beschriebenen Verluste an (zusammenhängenden) Pflanzenbeständen und erhaltenswerten Großbäumen werden damit teilweise vermieden und deren sinnvolle und den Zielen des Landschaftsplanes entsprechende Entwicklung zumindest ermöglicht. Nicht zuletzt werden im Bereich des Heizhauses großflächige Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt, die sich trotz der nachfolgenden Bebauungen positiv auf die Umgebung auswirken.

Trotz der weitreichenden Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume im Plangebiet, ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung nicht alle Bäume, die sich innerhalb der aus dem Zulässigkeitsrahmen der näheren Umgebung abzuleitenden überbaubaren Grundstücksflächen befinden, zu erhalten sein werden. Darüber hinaus sind aufgrund von Festsetzungen des B-Planes Bäume gefährdet, die in der Nähe zu einem Baufenster, einem Erschließungsweg oder im Bereich möglicher Grundstückszufahrten (vor allem Mathiesenstraße) stehen (siehe auch Kap. 12.2).

7.3 Zusammenfassung

Inhalt dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Klarstellung bzw. zur Steuerung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch diesen Bebauungsplan werden nachteilige Auswirkungen vermieden, die aus der Realisierung von ohne diesen Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzungen entstehen könnten.

- Die geringe Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen und der weitreichende Rückbau bereits versiegelter Flächen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden und wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.
- Die Anordnung der Baufenster berücksichtigt die vorhandenen Vegetationsstrukturen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und vermindert so die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima. Positiv wirkt sich in geringem Umfang die Festsetzung zur Begrünung flacher bzw. flach geneigter Dächer aus.
- Aufgrund der geringen Nachverdichtungspotenziale im Plangebiet und dem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Somit sind erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren grundsätzlich abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Dennoch wurde eine frühzeitige Beteiligung der Umweltverbände B.U.N.D., NABU und Ökolöwe sowie des Bürgervereins Leutzsch für diesen Bebauungsplan als wichtig erachtet und durchgeführt. Die Vereine wurden mit Schreiben vom 22.12.2004 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Bürgerverein Leutzsch nahm die Planung ohne Anregungen zur Kenntnis. Der B.U.N.D und der Ökolöwe gaben keine Stellungnahme ab.

Aus der Sicht des NABU, Landesverband Sachsen ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB erforderlich.

Dieser Hinweis wird nicht berücksichtigt. Eine Vorprüfung des Amtes für Umweltschutz ergab,

dass durch die vorliegende Planung die Schutzgebiete gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB nicht beeinträchtigt werden. Die übrigen Inhalte des Bebauungsplanes erlauben die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, in dem gem. § 13 Abs.3 BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB abgesehen wird (s.a. Kapitel 7).

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren grundsätzlich abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Dennoch wurde eine frühzeitige Beteiligung der wichtigsten von dieser Planung berührten TöB als wichtig erachtet und durchgeführt. Die TöB wurden mit Schreiben vom 22.12.2004 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Insgesamt wurden 8 TöB beteiligt. Der Regionale Planungsverband Westsachsen nahm die übergebene Planung ohne Anregungen zur Kenntnis.

Nachfolgend wird auf die **berücksichtigten Hinweise** der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen. Die mit der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten zu den folgenden Ergänzungen:

Regierungspräsidium Leipzig – Umweltfachbereich

Aus der Sicht des Umweltfachbereiches bestehen erhebliche Bedenken bezüglich des Baufeldes westlich des Flurstückes 452/2, da eine Realisierung des Bauvorhabens das Einschlagen wertvoller Einzelbäume bedingt. Auf dieses Baufeld wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan verzichtet.

Aus der Sicht des Umweltfachbereiches wurden folgende Hinweise oder Anregungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Erhebung, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen für die jeweiligen Schutzgüter gegeben:

Naturschutz / Landschaftspflege: Bestandsaufnahme der vom Bauvorhaben betroffenen Gehölze und eine Überprüfung inwieweit aufgenommene Gehölze und/oder die vorhandene Glatthaferwiese die Kriterien für ein besonders geschütztes Biotop gem. § 26 SächsNatSchG erfüllen (vgl. Punkt 7.2.1 b).

Eine Überprüfung der Glatthaferwiese auf den Flurstücken 213/26 und 213/28 ergab, dass diese die Kriterien für eine Einstufung als besonders geschütztes Biotop nach § 26 Abs.1 SächsNatSchG nicht erfüllt.

Wasser: Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes/der Umweltprüfung sind insbesondere die folgenden Punkte zu beachten:

- Beurteilung der Flächenversiegelung
- Beschreibung der Grundwasserverhältnisse
- Aussagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie zur Beseitigung des Niederschlagswassers
- Beurteilung der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet Weiße Elster

Geologie: Hinweis auf die eingeschränkte Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Böden aufgrund der anstehenden Auelehme. Die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes ist standortkonkret zu prüfen und eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung auszuschließen.
Keine Hinweise auf erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Bodenschutz: Aufgrund der geplanten Versiegelung natürlicher Böden können erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden. Die folgenden bodenschutzfachlichen Sachverhalte sind relevant:

- Bestandsaufnahme / Umweltzustand
- Prognose über Umweltzustand
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Im Ergebnis der Bewertung ist darzustellen, wie der Boden vor schädlichen Veränderungen soweit wie möglich bewahrt werden kann. Der Boden ist als Funktionsträger zu erhalten.

Altlasten: Das Plangebiet ist altlastenfrei. Die Aufnahme einer Festsetzung zum ggf. erforderlichen Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen wird empfohlen.

Immissionsschutz: Die nachweislich zu erwartende Lärmsituation (Verkehrslärm) für die geplanten Wohnnutzungen an der Rathenaustraße und an der Otto-Schmiedt – Straße ist darzustellen. Der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Die Wasserwerke Leipzig GmbH weisen darauf hin, dass die im Plangebiet befindlichen Mischwasserleitungen hydraulisch ausgelastet sind und eine Aufnahme von zusätzlichem Regenwasser nicht möglich ist. Das Regenwasser ist deshalb auf den jeweiligen Baugrundstücken zu belassen und/oder zu versickern.

Darüber hinaus wurde darauf verwiesen, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit dem Ansteigen des Grundwasserspiegels zu rechnen ist.

Landesamt für Archäologie

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass sich das Gebiet in einem fundreichen Altsiedelgebiet mit wertvollen archäologischen Kulturdenkmalen befindet. Daher werden in die Begründung die Hinweise des Landesamtes aufgenommen.

Stadtwerke Leipzig GmbH

Die Stadtwerke Leipzig GmbH weisen darauf hin, dass vorhandene Anlagen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden dürfen. Der Hinweis wurde aufgenommen.

Stadtreinigung Leipzig

Der vorhandene Wendekreis in der Kietzstraße entspricht nicht den Vorgaben der Stadt Leipzig. Mit der vorliegenden Planung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Einrichtung einer Wendeanlage (teilweise auf privaten Grundstücken) geschaffen.

Grundlage dafür ist die Wendeanlagentyp 3 gem. den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) sowie die vom Tiefbauamt überarbeitete Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge und Feuerwehr vom Oktober 2002.

Landesdenkmalamt Sachsen

Das Landesdenkmalamt fordert eine Reduzierung der beabsichtigten Bebauungsdichte zwischen Hotel (Paul-Michael-Straße 12-14) und dem Verwaltungsgericht (Rathenaustraße 40). Mit der Festsetzung eines größeren Baufensters anstelle der beabsichtigten 4 Baufenster wurde der Forderung entsprochen.

Nachfolgend wird auf die **nicht berücksichtigten Hinweise** der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen. Teilweise waren die übrigen eingegangenen Hinweise bereits berücksichtigt gewesen (in diesen Fällen wurde die Begründung redaktionell verdichtet) oder sie waren nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Regierungspräsidium Leipzig

Aus der Sicht des Regierungspräsidiums ist wegen der Nähe des Plangebietes zu den Schutzgebieten eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. BNatSchG, zumindest aber eine Erheblichkeitsabschätzung als FFH-Vorprüfung, unerlässlich.

Im Ergebnis der allgemeinen Ermittlung zu den Umweltbelangen (s.a. Kapitel 7.2) wurde

festgestellt, dass nicht davon auszugehen ist, dass durch diesen Bebauungsplan Umweltbelange erheblich beeinträchtigt werden.

Regierungspräsidium Leipzig – Umweltfachbereich

Es bestehen beim derzeitigen Planungsstand erhebliche Bedenken gegenüber den Baufenstern auf den Flurstücken 213/26 und 213/28 und den Straßenverlängerungen. Der Forderung, auf die Baufelder auf der Nordseite der Mathiesenstraße und auf die erforderlichen Straßenverlängerungen zu verzichten, wird nicht berücksichtigt. Die Flächen sind keine Biotopflächen (siehe Seite 12 unter Regierungspräsidium Leipzig – Umweltfachbereich). Sie befinden sich innerhalb des sogenannten Innenbereichs, d.h. es besteht bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 BauGB ein Rechtsanspruch auf Bebauung. Vorliegend ist dies der Fall.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 24.01. - 23.02.2006 im Neuen Rathaus für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Der Ökolöwe, der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. sowie der Bürgerverein Leutzsch e.V. als zu beteiligende Dritte wurden mit Schreiben vom 13.01.2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt. Sie gaben keine Stellungnahme ab.

Umgang mit den Anregungen der Bürger und Dritter

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch 3 Bürger Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Auf der Grundlage eines Erörterungsgesprächs zogen zwei Bürger ihre Anregungen bezüglich der Festsetzungen auf ihrem Grundstück zurück.

Die in die Abwägung einzustellenden Anregungen eines dritten Bürgers wandten sich

- gegen die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 208/3 im Abstand von 3 m zum nördlich angrenzenden Grundstück,
- gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit der Garagen, Carports und Stellplätze zwischen Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze und der Zulässigkeit der übrigen Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück sowie
- gegen die Abweichung der zuvor genannten Bebauungen von den vorgegebenen Zielen des B-Planes und dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB.

Die Anregungen wurden mit Verweis auf die folgenden öffentlichen Belange in der weiteren Planung **nicht berücksichtigt**:

- Ziele des Bebauungsplanes (Erhalt des vorhandenen Großgrüns)
- vorhandene Eigenart der näheren Umgebung (Abstandsflächen zwischen 0 – 16m) und
- mit Verweis auf die geltende Sächsische Bauordnung (SächsBO) und den danach einzuhaltenden Abstandsflächen (0,4x h, min. aber 3 m) und der damit getroffenen rechtlichen Vorbewertung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen - insbesondere der Belichtung

8.4 Beteiligung der Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen TöB auf der Grundlage des § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden 17 TöB mit Schreiben vom 13.01.2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen TöB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise:

Bundesnetzagentur, envia Mitteldeutsche Energie AG, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, GDMcom, Landesamt für Archäologie, LVB GmbH, Mitteldeutsche Gasversorgung (MITGAS) GmbH, Polizeidirektion Leipzig, der Regionale Planungsverband Westsachsen, Stadtreinigung

Leipzig und Stadtwerke Leipzig GmbH.

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen gab keine Stellungnahme ab.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der TÖB

Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Ergänzungen:

Regierungspräsidium Leipzig

Der im Rechtsplan enthaltene Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb des Elster-Luppe-Überschwemmungsgebietes wird wie folgt ersetzt:

Das Plangebiet würde im Falle eines HQ 150-Ereignisses im IST-Zustand überschwemmt werden. Auf die Regelungen des § 31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Darüber hinaus wird die Begründung ergänzt.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Die geforderte Aufnahme eines Hinweises zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bei der Abteufung von Bohrungen im Zuge von Untersuchungen zum Baugrund und Versickerungsfähigkeit der Böden wird in den Anhang I „Hinweise zum Bebauungsplan“ aufgenommen.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen der TÖB

Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung.

Regierungspräsidium Leipzig

Die Forderung, den durch die Beseitigung der Heckenstruktur verursachten Eingriff in Natur und Landschaft in der Begründung zu betrachten und nachzuholen, wird nicht berücksichtigt. Die Verlängerung der Mathiesenstraße wäre auch auf Grundlage des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB zulässig gewesen. Somit erweitert der Bebauungsplan an dieser Stelle das Baurecht nicht über die bisher geltende Zulässigkeit, so dass nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Nicht Gegenstand der Planung waren

- der Hinweis der *Kommunalen Wasserwerke GmbH* zur Stornierung der Erschließungsverträge für die Flurstücke 213/43 und 213/44, da mit der Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der Grundstücke geschaffen wurden,
- der Hinweis der *Industrie- und Handelskammer zu Leipzig* zur fehlenden Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB konzipiert wurde und eine solche Festsetzung – wie auch für das Maß der baulichen Nutzung – für die Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes nicht erforderlich ist und die Zulässigkeit der Art der Nutzung sich gem. § 30 (3) BauGB weiterhin nach § 34 BauGB richtet und
- die Forderung des *Regierungspräsidiums Leipzig* zur Aufnahme der Grundwassermessstelle auf dem Flurstück 208/2 in den Rechtsplan, da sich diese außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befindet und der Bebauungsplan somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Funktionsbeeinträchtigung der Messstelle, durch z.B. zusätzliche Versiegelungen schafft. Im Anhang I „Hinweise zum Bebauungsplan“ dieser Begründung wird ausdrücklich auf die Messstelle und ihre Lage hingewiesen.

- Ebenfalls war die Forderung des *Regierungspräsidiums Leipzig* wegen der geplanten Wohnnutzung entlang der Rathenaustraße und der Otto-Schmiedt-Straße Schallschutzmaßnahmen festzusetzen nicht Gegenstand der Planung, da diese nicht „geplant“ sondern entsprechend der Eigenart der Umgebung gem. § 34 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO schon jetzt zulässig ist.

In der Planung bereits berücksichtigt waren

- die Forderung des *Regierungspräsidiums Leipzig*, die Vorbelastung des Plangebietes durch den Verkehrslärm darzustellen.
- der Hinweis des *Landesamtes für Archäologie* zur Notwendigkeit archäologischer Grabungen und der sachgerechten Dokumentation auftretender Funde (im Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan),
- der Hinweis der *Kommunalen Wasserwerke GmbH* zum Anstieg des Grundwassers (im Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan) und
- die Forderung der *Kommunalen Wasserwerke GmbH* neben dem Leitungsrecht auch Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Versorgungsträger festzusetzen, da das festgesetzte Leitungsrecht beinhaltet, dass dem Versorgungsträger auch das Recht eingeräumt wird, die Fläche zu begehen und zu befahren, soweit dies im Zusammenhang mit der Versorgungsanlage steht. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Fazit: Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen. Dieses führte letztlich zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung:

- Änderung des Hinweises auf der Planzeichnung zur Lage des Plangebietes in einem Gebiet, das im Falle eines Hochwasserereignisses HQ 150 überschwemmt würde
- Ergänzungen der Begründung und Aufnahme von Hinweisen

Die genannten Änderungen berühren weder die Grundzüge der Planung noch weitere Betroffene. Eine erneute Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich.

9. Städtebauliches Konzept

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen an den vorhandenen Bau- und Grundstücksstrukturen und dem gemäß § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben in der Umgebung. Die wenigen unbebauten Grundstücke des Plangebietes sollen analog der bereits bebauten Grundstücke mit freistehenden Gebäuden Straßen begleitend bebaut werden.

Abweichend von der möglichen Straßen begleitenden Bebauung soll am Ende der Kietzstraße auf dem Flurstück 213/27 - in Anlehnung an die vorhandenen Solitäre im Plangebiet ein größeres Vorhaben in der Achse der Kietzstraße errichtet werden. Für dieses Vorhaben gibt es bereits eine Baugenehmigung, die auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurde. Außerdem soll die Möglichkeit einer Bebauung anstelle des ehemaligen Heizhauses und den dazugehörigen Betriebsflächen auf den Flurstücken 213/42 – 213/46 eröffnet werden. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, die Erhaltung und Fortentwicklung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur des städtischen Villengebietes der Gründerzeit zu gewährleisten. Besondere Berücksichtigung kommt dabei der Gestaltung des Ortsbildes einerseits und andererseits den vorhandenen erhaltenswerten Großbäumen - die sich innerhalb gem. § 34 BauGB überbaubarer Flächen befinden - zu Gute.

Erschließungskonzept

Das verkehrliche Erschließungskonzept basiert auf den vorhandenen Erschließungsanlagen, die das Plangebiet begrenzen, bzw. innerhalb des selben liegen. Zur Erschließung der im Plangebiet liegenden Flurstücke 213/22 und 213/26 soll die Mathiesenstraße um ca. 70,00m verlängert werden. Dazu ist eine erstmalige Herstellung dieses Teilstückes erforderlich. Hierzu wurde bereits ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und einen Investor abgeschlossen.

Die Erschließung des Vorhabens auf dem Flurstück 213/27 sowie die Erschließung der Vorhaben auf den Flurstücken 213/42 – 213/44 sollen, soweit sie nicht über das öffentliche Straßennetz erschlossen werden über Privatwege/ -straßen erschlossen werden. Die Erschließung der Baufenster auf den Flurstücken 213/42, 213/43 und 213/44 soll zur Vermeidung von Eingriffen in die Wurzelbereich der Bäume auf den vorhandenen Fundamenten der alten Betriebsanlagen des Heizhauses erfolgen.

Das technische Erschließungskonzept zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Leitungssystemen. Im Bebauungsplan erfolgen aus den unter Punkt 5.3 genannten Gründen keine Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Trotzdem sollte für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gelten, dass das anfallende Regenwasser im Rahmen der Möglichkeiten auf den Grundstücken versickern kann oder z.B. in Regentonnen oder Zisternen gespeichert und als Brauchwasser für den Haushalt oder den Garten genutzt wird.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch die Südseite der Otto-Schmiedt-Straße, im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 515/1 (Grabaustraße) und der östlichen Grenze der Flurstücke 213/26 und 215q. Im Süden wird das Plangebiet durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 215/7, 213/5, 213/6 und 213/7 sowie der Nordseite der Mathiesenstraße begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Ostseite der Paul-Michael-Straße und die Ostseite der Rathenaustraße begrenzt. Innerhalb des ca. 5,83 ha großen Plangebietes befinden sich die Flurstücke 299, 175/27, 175/28, 207/66 - 207/69, 208/2, 208/3, 208/4, 208a, 208b, 208h, 453, 213/17, 213/19 – 213/22, 213/26 – 213/28, 213/41 – 213/46, 414, 414/1, 414/2, 414a, 414e, 447, 448, 450, 451, 452/1, 452/2 und 454 der Gemarkung Leutzsch.

Die Größe des Geltungsbereiches spiegelt die städtebaulich nähere Umgebung der Grundstücke wider, die derzeit in das besondere Interesse von Investoren gerückt sind und die sich aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander hinsichtlich des Zulässigkeitsmaßstabes des § 34 BauGB für mögliche Bebauungen gegenseitig beeinflussen.

11. Gliederung des Plangebietes

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, so dass eine Gliederung des Plangebietes in Baugebiete gem. den Kategorien der Baunutzungsverordnung nicht erfolgen kann. Zur besseren Orientierung und exakten Beschreibung der einzelnen Teilgebiete des Plangebietes mit unterschiedlichen Festsetzungen z.B. zur Anzahl der Wohnungen wird das Plangebiet in 3 Teilgebiete a, b und c gegliedert. In der Planzeichnung erfolgt diese Kennzeichnung durch das Planzeichen a z.B. für das Teilgebiet a.

11.1 Überbaubare Grundstücksflächen

In dem Bebauungsplan werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Lage und Größe der festgesetzten Flächen ist abhängig von

1. dem gemäß § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben und
2. den Erfordernissen des Baumschutzes.

Aufgrund der Verschiedenartigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Grundstücksgrößen und der überbauten Grundstücksflächen soll in diesem Bebauungsplan nicht das sonst übliche Verhältnis der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen zur jeweiligen maßgeblichen Grundstücksfläche mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt werden. Die abstrakte Festsetzung des Verhältnisses überbaubarer zu nicht überbaubarer Fläche schließt einerseits Ungleichbehandlungen einzelner Eigentümer nicht aus und gewährleistet andererseits keinen hinreichenden Schutz des hochwertigen Baumbestandes vor baubedingten Eingriffen. Die Festsetzung soll so die historisch gewachsene städtebaulichen Struktur des städtischen Villengebietes der Gründerzeit mit seiner offenen Bebauung auf großen zum Teil parkartigen Grundstücken unter besonderer Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes und der Belange des Denkmalschutzes sichern. Gleichzeitig sollen durch die ausgewiesenen Baufenster die Grundlagen für den dauerhaften Erhalt des vorhandenen und ökologisch hochwertigen Baumbestandes gelegt werden.

Überwiegend werden die festgesetzten Baugrenzen durch die bereits vorhandenen Gebäude definiert. Bei unbebauten oder im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung relativ großen und z.T. atypisch großen Grundstücken wurde die Größe der Baufenster wie folgt bestimmt:

- die hinteren und vorderen Baufluchten der benachbarten Gebäude oder ähnlich gelegener Gebäude (z.B. Eckgebäude) wurden übernommen
- die seitlichen Grenzen entsprechend denen der benachbarten Grundstücke oder
- wurden durch die mindestens einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen (3,00m gem. § 6 Abs.5 SächsBO) bestimmt.

Im Ergebnis entstanden überwiegend rechteckige Baufenster, die hinsichtlich ihrer Lage und Größe dem gegebenen Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung entsprechen. Die Abweichungen der Baufenster (die den Bestand widerspiegeln) von diesen regelmäßigen rechteckigen Geometrien sind den besonderen städtebaulichen Situationen geschuldet, z.B. Abschluss des Wendekreises in der Kietzstraße (Flurstück 452/2).

Nachfolgend sind die wesentlichen Abweichungen von einer rechteckigen Geometrie für die Baufenster erläutert, die innerhalb der gem. § 34 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen liegen und potenziell für eine Bebauung zur Verfügung stehen:

1. Kietzstraße, Flurstück 208/3

Bei geringfügiger Überschreitung des Zulässigkeitsmaßstabes des § 34 BauGB ermöglicht die Ausformung und Lage des Baufensters die Verschiebung eines Gebäudes soweit wie möglich aus dem Kronentraufbereich der großen Eiche. Die hintere (westliche) Begrenzung des Baufensters wird durch den Kronentraufbereich der Blutbuche bestimmt.

2. Kietzstraße, Flurstück 213/42 und 213/43

Das festgesetzte Baufenster orientiert sich an den Außenwänden des ehemaligen und bereits abgerissenen Heizhauses. Im Zuge der Abrissmaßnahmen sind dessen Fundamente im Erdreich verblieben, so dass bei einer Neuerrichtung von Gebäuden die Wurzelbereiche der dort vorhandenen Eiche (innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen liegend) geschützt und nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

3. Mathiesenstraße, Flurstücke 213/20 und 213/21

Die festgesetzten Baufenster berücksichtigen die Kronentraufbereiche der besonders hochwertigen und innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen liegenden

Eichenbestände auf den nördlichen Grundstücksflächen.

4. Mathiesenstraße, Flurstück 213/26

Das festgesetzte Baufenster ist um 7,00m gegenüber dem direkt angrenzenden Baufenster nach Norden verschoben. Dadurch rückt die künftige Bebauung aus dem Kronentraufbereich der freistehenden Eiche auf dem südöstlichen Grundstücksteil heraus. Der Abstand zum östlichen Grundstücksrand soll ebenfalls den Erhalt der dort vorhandenen Bäume ermöglichen.

5. Paul-Michael-Straße, Flurstück 213/46

Das Baufenster wurde so festgesetzt, dass es außerhalb der Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume liegt. Die Größe des Baufensters entspricht der städtebaulichen Zielstellung auf großen Grundstücken repräsentative (Wohn)Häuser errichten zu können. Dem Ziel des Bebauungsplanes angemessen ermöglicht es eine Bebauung mit Solitären, die sich hinsichtlich ihrer Größe und Gestalt in das Umfeld einfügen.

Mit diesen Abweichungen soll es trotz des Baumbestandes ermöglicht werden, die im Innenbereich gelegenen und bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB zu bebauenden Grundstücke unter weitgehender Erhaltung des Baumbestandes zu bebauen.

Die Ausweisung der einzelnen Baufenster erscheint dort, wo der endgültige Grundstückszuschnitt noch nicht bekannt ist, zunächst sehr restriktiv. Aber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung, den gegebenen Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben dahingehend zu ordnen, dass u.a. die Sicherung erhaltenswerter Großbäume vor konkurrierenden Nutzungen gewährleistet werden kann, sind diese konkreten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Dadurch wird gewährleistet, dass die notwendigen Abstände baulicher Anlagen zu den jeweiligen Wurzel- und Kronbereichen der Bäume eingehalten werden und die Bäume durch die künftigen Bebauungen nicht beeinträchtigt werden.

Angesichts der Größe der einzelnen Baufenster von wenigstens 200 qm und größer, der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen bis zu einer Grundfläche von 40 qm und der Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der Baufenster kann man davon ausgehen, dass die festgesetzten Baufenster genügend Spielraum dafür bieten, dass innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen individuelle Baukörper entstehen können. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, um an die guten baukünstlerischen Traditionen des Villengebietes Leutzsch anzuknüpfen und den alten Baumbestand zu bewahren und zu sichern.

Bezüglich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen spiegelt die Planung überwiegend den auch ohne diesen Bebauungsplan gegebenen Zulässigkeitsrahmen wider und stellt diesen klar. Lediglich im Bereich des Heizhauses und seinen versiegelten Betriebsflächen am Ende der Kietzstraße wird mit den getroffenen Festsetzungen die planungsrechtliche Grundlage für eine geringfügige Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen. Die Erweiterung ist vertretbar, da

1. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bereits versiegelt sind
2. das Maß der baulichen Nutzung dem der Eigenart der näheren Umgebung entspricht
3. die notwendigen Erschließungsanlagen auf den vorhandenen Fundamenten der Betriebsanlagen des Heizhauses errichtet werden und
4. durch diese Abweichung von dem gem. § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsrahmen keine Bäume beeinträchtigt oder in ihrem Bestand gefährdet sind.

Darüber hinaus ist die geringfügige Überschreitung ein wichtiger Bestandteil zur Vermeidung von Eingriffen in den südwestlich des Wendehammers gelegenen wertvollen Baumbestand (Flurstück 213/42). Dieser Bereich, der durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen überplant wurde, wäre analog dem Flurstück 452/2 entsprechend dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB bebaubar. Insoweit ist die Festsetzung des Baufensters auf dem Flurstück 213/44 ein zusätzliches Angebot für das auf dem Flurstück 213/42 zum Schutz der

wertvollen Eichen entzogene Baurecht.

Bezüglich der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind somit keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die nicht auch ohne diesen B-Plan zu erwarten wären. Von der Realisierung - der nach wie vor zulässigen Nutzungen - ausgehende Auswirkungen auf die Umwelt werden, da diese Nutzungen ja auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig sind, nicht erst durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ermöglicht. Sie sind somit nicht Auswirkungen dieses Bebauungsplanes.

11.2 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Vorprägung wird für das Plangebiet textlich festgesetzt, dass in einer **offenen Bauweise nur Einzelhäuser** zulässig sind. Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass entlang der Mathiesenstraße und dort, wo bereits Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurden, auch **Doppelhäuser** zulässig sein sollen.

Einzelhäuser sind unabhängig von ihrer Geschossigkeit und Größe selbstständig benutzbare, freistehende Gebäude, die zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die erforderlichen Abstände einhalten. *Doppelhäuser* bestehen aus zwei selbstständig benutzbaren aneinander gebauten Gebäuden, d.h. in der Regel besitzen sie eine gemeinsame Gebäudetrennwand und sind im Übrigen freistehend.

Mit diesen Festsetzungen sollen einerseits die gebietstypischen Strukturen der großzügigen Villenbebauungen und der Ein- und Zweifamilienhäuser auf den sehr großen Grundstücken planungsrechtlich gesichert werden. Andererseits wird mit dieser Festsetzung der Zweck verfolgt, keine Bebauungsstrukturen (z.B. Reihenhäuser) entstehen zu lassen, welche nachhaltige Auswirkungen auf die Grundstücksgrößen im Plangebiet haben könnten.

Aufgrund der Vorprägung der direkten Umgebung (Südseite der Mathiesenstraße mit 2 Doppelhäusern) und aufgrund der Bestandssituation auf den Flurstücken 208/2 (Teilfläche) und 208h, Otto-Schmidt-Straße 2 und 2c, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass neben den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind.

11.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die erforderlichen Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flurstücke 208/2 und 213/17. Diese Flurstücke sind als Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen im Bebauungsplan dargestellt. Wegen des besonderen Status dieser Flurstücke als geschützte Gartendenkmale bestehen ausreichende Möglichkeiten zur Regelung der Einordnung der Anlagen für den ruhenden Verkehr auf diesen Grundstücken in einem nachgeordneten Verfahren z.B. auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetz des Freistaates Sachsen.

Im Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass die erforderlichen Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, wenn sie nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen realisiert werden können, ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie

1. außerhalb der Vorgartenbereiche liegen und
2. auf den Grundstücksflächen liegen, die sich seitlich der Gebäude in der Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze befinden.

Die maximal zulässige Grundfläche dieser Anlagen darf 40 qm je Baugrundstück nicht überschreiten. Vorhandene Bäume dürfen durch die Neuerrichtung dieser Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Als vordere und hintere Baugrenzen verstehen sich jene Grenzen, die parallel zu den jeweils

angrenzenden Erschließungsflächen (Privatwege oder Straßen) liegen.

Abweichend davon wurde für das Flurstück 213/27 aufgrund seiner besonderen Lage eine gesonderte Festsetzung getroffen. Danach sind auf diesem Flurstück die Garagen, Carports, Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer max. Grundfläche von 150 qm nur auf den Grundstücksflächen zulässig, die sich nördlichen der nördlichen Baugrenze des auf dem Flurstück liegenden Baufensters befinden.

Mit diesen Festsetzungen sollen einerseits die bereits vorhandenen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden und die häufig von Großbäumen bestandenen und bislang (zumeist) noch nicht genutzten Vorgartenbereiche auch zukünftig von diesen Nutzungen freigehalten werden. Andererseits sollen entsprechend dem Zulässigkeitsrahmens des § 34 BauGB die Unterbringung der Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken, insbesondere den bislang unbebauten ermöglicht werden. Die Beschränkung der maximal möglichen Grundfläche dieser Anlagen auf 40 qm orientiert sich dabei am § 61 Abs.1 der Sächsischen Bauordnung. Darin heißt es unter Punkt 1b sinngemäß, dass Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Brutto-Grundfläche von maximal 40 qm verfahrensfrei sind.

Die Zulässigkeit von diesen Anlagen schränkt der Bebauungsplan dahingehend ein, dass diese Nutzungen, die nach der ohne diesen Bebauungsplan gegebenen Rechtslage - soweit die Anforderungen des § 34 BauGB erfüllt werden - überall im Plangebiet zulässig sind, nur noch in bestimmten Teilen des Plangebietes realisiert werden dürfen. Die Teilflächen, in denen diese Nutzungen auch weiterhin zulässig sein sollen, wurden so festgesetzt, dass durch die Realisierung der jeweiligen Nutzungen das Ziel der Sicherung der im Blockinnenbereich gelegenen Grünzonen und der erhaltenswerten Bäume, nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

11.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Bebauungsplan wird für die Teilgebiete **[b]** und **[c]** festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 3 Wohnungen begrenzt ist.

Eine *Wohnung* besteht aus den notwendigen Räumen, die zur Führung eines Haushalts erforderlich sind. Sie muss die Kriterien einer „abgeschlossenen Wohnung“ erfüllen und gegenüber fremden Räumen abgetrennt sein.

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass innerhalb der teilweise sehr großen festgesetzten überbaubaren Flächen Geschosswohnungsbauten entstehen, wie sie teilweise außerhalb des Plangebietes oder entlang der Otto-Schmidt-Straße beabsichtigt sind oder bereits realisiert wurden. Der damit verbundenen schleichenden Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Villengebietes in einen Standort des gehobenen aber flächenoptimierten Geschosswohnungsbau soll durch diese Festsetzung begegnet und dem eigentlichen Charakter des Villengebietes und dem einer Villa im Besonderen als großzügigem Wohnhaus für eine oder nur wenige Familien entsprochen werden.

Darüber hinaus sollen so aufwendige Stellplatzanlagen zur Unterbringung der nötigen Stellplätze und eine Überlastung der bestehenden Ver- und Versorgungsnetze vermieden werden.

11.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wurden als Verkehrsflächen festgesetzt:

- ein Teil der Mathiesenstraße im Bestand mit Verlängerung um 70,00m.
- die Kietzstraße in ihrem Bestand.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche in der bestehenden Mathiesenstraße ist erforderlich, um in ihrem Verlauf in östlicher Richtung den Anschluss der Flurstücke 213/22 und 213/26 an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sicherzustellen. Dabei soll die vorhandene Mathiesenstraße um etwa 70,00m innerhalb des bereits ausgeflurten Straßengrundstücks verlängert werden. Die

entsprechende Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Stadtreinigung oder der Feuerwehr soll über die Wendeanlage gesichert werden. Für die Verlängerung der Mathiesenstraße wurde bereits die Entwurfsplanung durch das Tiefbauamt genehmigt und der Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger unterzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes liegt noch die Kietzstraße. Es handelt sich dabei um eine Anliegerstraße, die in ihrem Bestand festgesetzt wird und deren Status durch die Umsetzung der Planung nicht verändert wird.

11.6 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung jener Grundstücke, die derzeit noch nicht über eine öffentliche Straße erschlossen sind und dies mit der Umsetzung der Planung auch nicht sein werden, wird eine Fläche festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

Konkret werden zur Sicherung der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke 213/43 und 213/44 eine mit GFL-Rechten zu belastende Flächen festgesetzt. Diese Flächen schließen an den Wendehammer in der Kietzstraße an. Die Länge beträgt insgesamt 46,50m, davon sind die ersten 25,00m 5,50m breit. Somit wird z.B. gewährleistet, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug am Ende der Kietzstraße wenden kann. Zum Schutz der vorhandenen Bäume auf den Flurstücken 208/2 u. 208/3 orientiert sich der Verlauf dieser Fläche an der bereits versiegelten Fläche des Betriebshofes des ehemaligen Heizhauses (geschwungener Verlauf). Die Breite der schmalsten Stelle am Ende dieser Fläche beträgt noch ca. 5,00 m und sollte somit ausreichend bemessen sein, um regelmäßig eine PKW-Zufahrt zum Grundstück und in Ausnahmefällen (z.B. Möbeltransport) eine LKW-Anfahrt zu ermöglichen.

Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung des – zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen - Grundstückes mit Grunddienstbarkeiten) klar. Hierbei beinhaltet das festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger auch das Recht, diese Fläche zu begehen und zu befahren, soweit dies in Zusammenhang mit dem Bau, dem Betrieb, der Reparatur, der Erneuerung oder der Beseitigung der Leitungen erforderlich ist.

Mit dieser Festsetzung sind auch die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert, die aus den Anforderungen z.B. der Stadtreinigung oder der Feuerwehr zu den Wendemöglichkeiten ihrer Fahrzeuge oder der (fußläufigen) Erreichbarkeit der Gebäude im Brandfall resultieren. Für die erforderliche Wendeanlage am Ende der Kietzstraße bedeutet dies, dass (mindestens) der erste Abschnitt dieser Fläche (ca. 25,00m) als Teil der Wendeanlage auszuführen ist, d.h. hier ist der Ausbaustandard des Weges so zu wählen, dass er einer Befahrung mit LKW's standhält. Dies wurde bereits in der Baugenehmigung vom 21.01.2005 zum Vorhaben auf dem Flurstück 213/27 unter II. Nebenbestimmungen als Punkt 3 der Bedingungen formuliert. Danach ist die notwendige Bewegungsfläche für die Feuerwehr „... auf einer noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstückes Nr. 213/18 (jetzt Flurstück 213/25) im nordöstlichen Bereich neben dem Flurstück 208/3 mit Anschluss an die Kietzstraße anzulegen und durch Baulasteintragung im Baulastenbuch des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege vor Baubeginn zu sichern. Dabei ist die erforderliche Größe mit dem Brandschutzamt abzustimmen. Die Kosten für die Herstellung der Bewegungsfläche (Wendehammer) gehen zu Lasten des Antragstellers.“

11.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO können örtliche Bauvorschriften auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zum Zweck einer geordneten Gestaltung der Straßenräume, insbesondere zur Vermeidung einer bedrückenden und engen Wirkung des jeweiligen Stadtraumes durch zu hohe Gebäude und zur Vermeidung zu dominanter Gebäude innerhalb sensibler denkmalgeschützter Bereiche wird textlich festgesetzt, dass im Teilgebiet C eine Traufhöhe von 7,00m nicht überschritten werden darf. Damit soll einerseits in der sehr schmalen Kietzstraße vermieden werden, dass unter Ausnutzung des aus dem Zulässigkeitsmaßstabes der Umgebung resultierenden Maßes der baulichen Nutzung zu hohe und nicht maßstäbliche Gebäude errichtet werden. Andererseits soll sichergestellt sein, dass sich mögliche Neubauten im Bereich der Paul-Michael-Straße den dominierenden und denkmalgeschützten Gebäuden des Verwaltungsgerichtes (Rathenaustraße 40) und dem ehemaligen Hotel „Am Auwald“ (Paul-Michael-Straße 12-14) unterordnen. Dennoch gewährleistet die Festsetzung die Errichtung zweigeschossiger Gebäude und sichert damit eine Fortführung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld der Villen und Landhäuser im Villenviertel von Leutzsch.

Mülltonnenabstellplätze, Einfriedungen und Maßnahmen zur Begrünung

Für das Plangebiet werden Festsetzungen zur Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen, zur Einfriedung von Grundstücken und zu Maßnahmen zur Begrünung einzelner Gebäude oder Bauteile getroffen.

Zur Abschirmung von Einblicken sind die Mülltonnenabstellplätze, wenn sie nicht in den Häusern untergebracht werden können, einzugrünen.

Die Grundstücke entlang der Paul-Michael-Straße, der Rathenaustraße und der Otto-Schmidt-Straße sind gegenüber den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen durch Metallzäune mit senkrechter Lattung (Stäben) dort einzufrieden, wo die vorhandenen denkmalgeschützten Einfriedungen nicht instandgesetzt oder erhalten werden können. Ursprünglich bestanden die meisten Einfriedungen der einzelnen Grundstücke aus gußeisernen Zaunsfeldern zwischen Steinpfeilern. Die Einfriedungen sind heute noch vielfach vorhanden bzw. wurden im Zuge der Sanierung durch modernere Zaunanlagen, die sich in ihrer Gestaltung an den historischen Vorbildern orientieren, ersetzt.

Flache und flach geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Mauern und fensterlose Außenwände der zuvor genannten baulichen Anlagen sind je 2,00 m mindestens mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

Mit diesen Festsetzungen soll das vorhandene harmonische Erscheinungsbild des Villenviertels gesichert werden und die notwendigen Nebenanlagen, wenn sie nicht in den Häusern untergebracht werden können, in die gärtnerisch gestalteten Grundstücke eingefügt werden. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich keine unzumutbaren Einschränkungen der grundsätzlichen Baufreiheit. Auch sind mit den Festsetzungen zur Begrünung keine Steigerungen der Baukosten zu erwarten.

12. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgten mit dem Ziel der weitgehenden Vermeidung möglicher Eingriffe und die Erhaltung wertvoller Großbäume im Plangebiet. Auf der Grundlage einer Baumbestandserfassung wurden Vermeidungsmaßnahmen z.B. Optimierung der räumlichen Lage und des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen abgeleitet. Damit sind für diesen Bebauungsplan wesentliche Aufgaben der Grünordnungsplanung erfüllt und es kann entsprechend § 6 (2) SächsNatSchG auf einen eigenständigen GOP verzichtet werden.

12.1 Begrünung von Vorgärten

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der Flurstücke 208/2 213/17 und 213/27 die Vorgartenbereiche – die Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien oder der Geltungsbereichsgrenze und den straßenseitigen Baugrenzen - flächendeckend zu begrünen sind. Abweichend davon kann je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis 2,50m und eine Zuwegung bis zu einer Breite 1,20m, die auch aneinander angrenzen können, errichtet werden.

Die meisten Vorgärten sind mit einheimischen Stauden und kleinen Bäumen einladend gestaltet. Die Versiegelung der Vorgärten lässt sich so auf das Maß reduzieren, das für die Befestigung der Wege zum Haus und für Grundstückseinfahrten erforderlich ist. Angestrebt wird eine Offenheit des Plangebietes, die durch einen geringen Versiegelungsgrad, eine beschränkte Anzahl von Garagen und Nebenanlagen und eine strukturreiche Durchgrünung gekennzeichnet ist. Dabei ist die Einsehbarkeit der Grundstücke ein wesentliches Merkmal des Leutzscher Villengebietes.

Die Festsetzung mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 2,50 m unterstützt das Ziel der Reduzierung der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken. Des weiteren soll vermieden werden, dass 2 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden können. Diese Festsetzung soll den Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet auf ein Minimum begrenzen und so die vorhandenen Bodenfunktionen aufrecht erhalten.

Die Flurstücke 208/2 und 213/17 sind von dieser Festsetzung ausgenommen, weil sie sich innerhalb einer Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz (Gartendenkmal) unterliegen befinden. Auf Grund des besonderen Status dieser Flurstücke als geschützte Gartendenkmale bestehen ausreichende Möglichkeiten zur Regelung der Zufahrten und Zuwegungen und deren Einordnung auf diesen Grundstücken in einem nachgeordneten Verfahren z.B. auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetz des Freistaates Sachsen. Das Flurstück 213/27 ist von dieser Festsetzung ausgenommen, weil es keine Vorgartenzone im Sinne der Festsetzung 1.4.1 hat. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes und der wirksamen Baugenehmigung wurden zu diesem Flurstück gesonderte Regelungen getroffen.

12.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage einer Baumbestanderfassung vom Januar 2005 (ergänzt Mai 2005) und wurde auf diejenigen Großbäume beschränkt, die möglicherweise von konkurrierenden Festsetzung (überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten, Straßenverkehrsflächen) betroffen werden können. Ziel der Festsetzung ist es, den Bestand an ökologisch besonders bedeutsamen und gebietsprägenden Eichen, die überwiegend deutlich über 100 Jahre alt sind und die bestehenden Vernetzungen der innerhalb des Plangebiets gelegenen grünen Inseln, im Bebauungsplan langfristig zu sichern.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Die parkartigen Gärten der Villen zeichnen sich durch einen relativ naturnahen Vegetationsbestand mit einem vergleichsweise hohen Gehölzanteil aus. Der Gehölzbestand wird von heimischen Laubbäumen (vor allem Eiche, Kastanie, Hainbuche, Linde, Esche) dominiert, die teilweise waldartige Bestände bilden. Besonders hervorzuheben ist der große, teils mehr als 100 Jahre alte Eichenbestand. Die Rasenflächen zeigen infolge extensiver Pflege teilweise Übergänge zu wiesenartigen Beständen (Flurstücke 213/26 und 213/28).

Im Rahmen der aktuellen Baumbestandskartierungen wurden 128 Bäume kartiert, von denen 19 Bäume als ökologisch besonders hochwertig und besonders Landschaftsbild prägend

bewertet wurden. Dabei handelt es sich überwiegend um alte Eichenbestände, aber auch eine Buche im rückwärtigen Teil des Flurstückes 208/3 und eine Esche auf dem Flurstück 213/42. Die alten Eichen befinden sich östlich des Gerichtsgebäudes auf dem Flurstück 208/2, westlich der Kietzstraße und deren Verlängerung auf den Flurstücken 208/3 und 213/42 sowie nördlich der Mathiesenstraße auf den Flurstücken 213/20, 213/21, 213/22 und 213/26. Weitere 49 Bäume wurden als ökologisch hochwertig und Landschaftsbild prägend bewertet. Dabei handelt es sich z. T. um Straßenbäume entlang der Mathiesenstraße aber auch um andere Baumbestände, die dem Gebiet den Charakter eines durchgrünten Villengebietes mit parkartigen Gärten geben. Dieser hochwertige Baumbestand befindet sich überwiegend auf dem Flurstück 213/46 sowie entlang der Kietzstraße und deren gedachter Verlängerung in südlicher Richtung. Die übrigen Baumbestände sind aufgrund ihres Alters, ihrer Standortverhältnisse oder ihres Zustandes als nicht so hochwertig einzustufen.

Die ökologisch besonders hochwertigen und die hochwertigen Baumbestände besitzen in Verbindung mit den gehölzfreien Wiesen und den Übergängen zu wald- und parkartigen Beständen eine bedeutende Refugialfunktion für Pflanzen und Tiere sowie eine wichtige Grünverbund- und Trittsteinfunktion zwischen den bebauten, innerstädtischen Randlagen und dem Landschaftsraum des Auwaldes.

Im Plangebiet werden durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen neben den gezielten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern) planerische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs in den vorhandenen und zumeist erhaltenswertem Baumbestand heimischer Laubbäume (vor allem Eiche, Kastanie, Hainbuche, Linde, Esche) ergriffen.

Durch diese Festsetzung werden 13 der besonders hochwertigen 19 Bäume geschützt. Dabei handelt es sich überwiegend um alte Eichenbestände, die sich westlich der Kietzstraße und in deren Verlängerung auf dem Flurstück 213/42 sowie nördlich der Mathiesenstraße auf den Flurstücken 213/20, 213/21, 213/22 und 213/27 befinden.

Die übrigen 6 Bäume (Eiche und Buche auf dem Flurstück 208/3, die Eiche auf dem Flurstück 213/26 sowie drei Eichen auf dem Flurstück 208/2) werden durch diese Festsetzung nicht geschützt. Sie sind jedoch aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Lage der Bauflächen weitgehend geschützt oder befinden sich innerhalb des als geschütztes Gartendenkmal erfassten Flurstück 208/2 (siehe auch Kap. 11.1).

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung zweier Flächen zum Erhalt von Bäumen entlang der Paul-Michael-Straße die städtebaulich wirksame Baumkulisse erhalten und dauerhaft geschützt werden. Über die 4,00m breiten Fläche zwischen diesen beiden festgesetzten Flächen soll die erforderliche Zuwegung zum Flurstück 213/46 erfolgen. An dieser Stelle befindet sich bereits ein Tor zum dahinterliegenden Grundstück. Außerdem ist dieser Bereich mit den wenigsten Bäumen bestanden ist, so dass eine Beeinträchtigung der Grünkulisse durch die notwendige Zufahrt gering ist. Die Breite ist ausreichend um regelmäßig eine PKW-Zufahrt zum Grundstück und in Ausnahmefällen z.B. Möbeltransport eine LKW-Anfahrt zu ermöglichen.

Die Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen liegen – ausgehend vom Zulässigkeitsrahmen gem. § 34 BauGB - mit Ausnahme der an der Mathiesenstraße festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. In ihren Abgrenzungen entsprechen sie dem derzeit dort vorhandenen schützens- und erhaltenswerten Bestand an Großbäumen. Mit dieser Festsetzung werden diesen Flächen die dort bestehenden Baurechte entzogen. Insbesondere gilt dies für den südlichen Teil des Flurstücks 213/42. Dennoch sind die verbleibenden Flächen der betroffenen Grundstücke ausreichend groß bemessen, um entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes bebaut zu werden. Zum Ausgleich der Beschränkungen auf dem Flurstück 213/42 wurde an anderer Stelle im Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung geschaffen (s. a. Kapitel 11.1).

Trotz der weitreichenden Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume im Plangebiet, ist davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planung nicht alle hochwertigen Bäume, die sich innerhalb der aus dem Zulässigkeitsrahmen der näheren Umgebung abzuleitenden überbaubaren Grundstücksflächen befinden, zu erhalten sein werden. Insgesamt sind etwa 11 der als hochwertig eingeschätzten Bäume (vor allem Flurstück 208/3) gefährdet. Nicht abschließend kann der Umfang der Beeinträchtigungen eingeschätzt und quantifiziert werden, der auf Grund der Nähe der Bäume zu einem Baufenster oder einem Erschließungsweg eintreten kann. Dies gilt für 20 Bäume innerhalb des Plangebietes, von denen 3 Bäume (auf Flurstück 208/3 und am Ende der Mathiesenstraße) als besonders hochwertig und 8 Bäume als hochwertig eingeschätzt worden sind. Insbesondere betrifft das die Bereiche an der Mathiesenstraße aufgrund der unklaren Lage möglicher Zufahrten zu den Flurstücken 213/20 und 213/21. Unter Anwendung der Baumschutzsatzung können hier die geeigneten Maßnahmen zum Schutz bzw. zum Ersatz bei erforderlichen Baumfällungen ergriffen werden.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

13. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 56.000 qm. Innerhalb des Plangebietes liegen Straßen begleitend mit einem Abstand von durchschnittlich 4,00m die Grundstücksflächen, welche aus dem Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB resultierend, als „Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen“ feststellbar und somit prinzipiell bebaubar sind. Innerhalb der im Plangebiet gegebenen offenen Bauweise ist der erforderliche seitliche Grenzabstand einzuhalten, so dass davon ausgegangen werden muss, dass diese Flächen auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht vollständig überbaut werden können.

Die durchschnittliche Überbauung der gem. § 34 BauGB gegebenen „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ beträgt (mit Ausnahme der geschützten Gartendenkmale) etwa 65%. Entsprechend den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden ca. 15.000 qm durch die graphische Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Baufenster) überplant. Etwa 9.500 qm dieser 15.000 qm wurden bestandsorientiert festgesetzt, d.h. innerhalb dieser festgesetzten Baufenster existieren bereits unterschiedlich große Gebäude, welche die jeweiligen Baufenster unterschiedlich stark ausnutzen. Außerhalb der entsprechend § 34 BauGB feststellbaren „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, wurden ca. 520 qm durch zwei Baufenster überplant. Nur 100 qm dieser Flächen im Bereich des Betriebshofes des Heizhauses waren bislang noch nicht versiegelt gewesen.

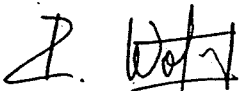
Neben den überbaubaren Flächen wurden etwa 2.400 qm Straßenverkehrsflächen in der Kietzstraße (im Bestand) und zur Verlängerung der Mathiesenstraße sowie ca. 300 qm mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Erschließung einiger Grundstücke festgesetzt. In die Flächenbilanz sind zudem die Flächenanteile eingeflossen, die entsprechend der textlichen Festsetzung 1.4.2 durch Garagen, Carports und Stellplätze überbaut werden dürfen.

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Zahlen nochmals zusammengefasst:

	Planung	
	Flächen in qm (gerundet)	Anteil %
überbaubare Grundstücksflächen	15.000	27
nichtüberbaubare Grundstücksflächen (ohne ruhendem Verkehr)	35.900 davon ca. 2.000 qm mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen überplant	64,5
Verkehrsflächen	2.400	4
GFL-Flächen	300	0,5
ruhender Verkehr (40qm je Grundstück ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	2.400	4
Plangebiet	56.000	100

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Flächenbilanz nicht die auch außerhalb der Baufenster zulässigen Zufahrten und Zuwegungen sowie die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO berücksichtigt wurden.

Leipzig, den 28.8.2006



Wölper
stellv. Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Zusammenfassende Erklärung

ANHANG I: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Archäologischer Relevanzbereich

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

Baugrund

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundsichtverhältnisse wird die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend § 12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Gestaltung und Farbgebung der Neubebauungen sind mit der Abteilung Denkmalschutz im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege abzustimmen.

Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich westlich des Flurstückes 208h auf dem Flurstück 208/2 eine Grundwassermessstelle. Diese ist vor Beschädigungen oder Funktionsbeeinträchtigungen zu schützen.

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Pflanzliste 1 Bäume und Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Felsenbirne	- Amelanchier ovalis	
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Kornelkirsche	- Cornus mas	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	
Besenginster	- Cytisus scoparius	
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	fl
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides	
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare	fl, u
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	fl, u
Hasel	- Corylus avellana	
Wildapfel	- Malus silvestris	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Schlehe	- Prunus spinosa	u
Wildbirne	- Pyrus communis	
Silberweide	- Salix alba	
Salweide	- Salix caprea	
Aschweide	- Salix cinerea	
Korbweide	- Salix viminalis	
Faulbaum	- Rhamnus frangula	u
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica	
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum	
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa	
Hundsrose	- Rosa canina	u
Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia	
(Wildrosenart)	- Rosa rubiginosa	
Himbeere	- Rubus idaeus	
Steinbeere	- Rubus saxatilis	
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra	
Feldulme / Rüster	- Ulmus carpinifolia	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	fl, u
Stieleiche	- Quercus robur	
Esche	- Fraxinus excelsior	
Rotbuche	- Fagus sylvatica	
	- Tilia-Arten	
	- Sorbus-Arten	
	- Alnus-Arten	

fl flachwurzeln, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Efeu <i>hedera helix</i>	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Wilder Wein <i>parthenocissus quinquefolia</i>	sonnig - halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie <i>hydrangea petiolaris</i>	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe <i>clematis vitalba</i>	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen <i>humulus lupulus</i>	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jelierber <i>lonicera caprifolium</i>	halbschattig - schattig	Klettergerüst
Blauregen <i>wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

ANHANG I: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Archäologischer Relevanzbereich

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

Baugrund

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundsichtverhältnisse wird die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend § 12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Gestaltung und Farbgebung der Neubebauungen sind mit der Abteilung Denkmalschutz im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege abzustimmen.

Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich westlich des Flurstückes 208h auf dem Flurstück 208/2 eine Grundwassermessstelle. Diese ist vor Beschädigungen oder Funktionsbeeinträchtigungen zu schützen.

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

Anhang III: Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Die vorliegende Planung ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB konzipiert und ist die Grundlage für die abschließende planungsrechtliche Prüfung von Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anlagen für den ruhenden Verkehr. Im übrigen wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB auch künftig auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Auf der Grundlage einer Baumbestandserfassung wurden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen so getroffen, dass mögliche Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand weitgehend vermieden werden und die Erhaltung wertvoller Großbäume im Plangebiet gesichert ist.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, so dass von einem Umweltbericht gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden kann. Gleichwohl wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft. Neben den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche führte dies zu den folgenden Maßnahmen und Festsetzungen:

- Festsetzungen von Pflanzgeboten (Begrünung flach geneigter Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen, Begrünung von Mauern und fensterlosen Außenwänden von Garagen und Nebenanlagen)
- Festsetzungen von Flächen zum Erhalt der vorhandenen Bäume

Im Ergebnis einer frühzeitigen Beteiligung ausgewählter Behörden wurde die überbaubare Grundstücksfläche und die erforderlichen Erschließungsanlagen zwischen dem ehemaligen Hotel (Paul-Michael-Straße 12-14) und dem Verwaltungsgericht (Rathenaustraße 40) zugunsten einer zusammenhängenden Grünfläche reduziert und auf den Straßen begleitenden Bereich beschränkt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen ein, auf deren Grundlage eine Änderung der Planung erforderlich wäre.

Für die Durchführung der Planung spricht, dass die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen auf bestimmte Teilflächen des Plangebietes beschränkt wird, womit die Sicherung der vorhandenen Pflanzenbestände, insbesondere die erhaltenswerten Großbäume, vor konkurrierenden Nutzungen gewährleistet wird.

Der Standort ist im FNP der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche dargestellt und auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar, so dass kein Grund für die Favorisierung einer Nullvariante – hier Nichtdurchführung der Planung – besteht.

