Stadt Leipzig

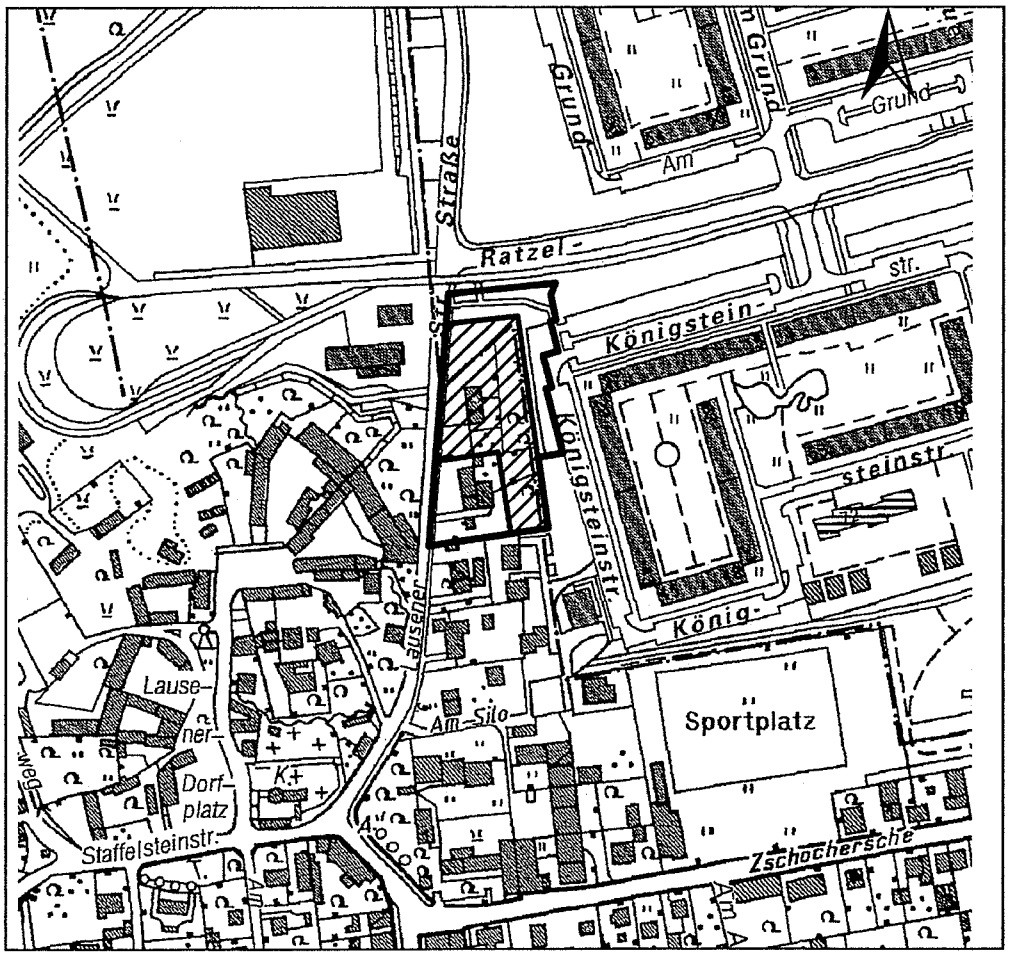
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 296 Ortseingang Lausen

Stadtbezirk: West

Ortsteile: Lausen-Grünau

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplans und Aufhebungsbereich des VEP Nr. 165 „Wohnanlage Lausener Straße (schraffiert)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	**EINLEITUNG**	
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und –erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren	5
B	**GRUNDLAGEN DER PLANUNG**	
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	6
5.2	vorhandene Bebauung und Nutzung	6
5.3	vorhandene Bevölkerung	9
5.4	vorhandene Freiflächen	9
5.5	Soziale Infrastruktur	9
5.6	Technische Infrastruktur	9
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	9
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	10
5.7	Lärmimmission	10
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	11
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	11
6.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen	11
6.1.2	Flächennutzungsplan	11
6.1.3	Landschaftsplan	11
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
6.2	Sonstige Planungen	12
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	12
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	13
6.2.3	weitere Stadtentwicklungspläne	13
7.	Umweltbelange	13
7.1	Einleitung	13
7.2	Fachliche Grundlagen und Ermittlungen	14
7.2.1	Überörtliche Ziele des Umweltschutzes	14
7.2.2	Örtliche Ziele des Umweltschutzes	14
7.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	14
7.4	Bestandsaufnahme	15
7.5	Entwicklungsprognose	17
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
7.7	Zusammenfassung	18
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	19
8.1	Frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit	19
8.2	Frühzeitige Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	19
8.3	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	20
8.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	22
9.	Städtebauliches Konzept	24

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	25
11.	Gliederung des Plangebietes	26
12.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	26
12.1	Art der baulichen Nutzung	26
12.1.1	Allgemeines Wohngebiet	26
12.1.2	Mischgebiet	27
12.2	Maß der baulichen Nutzung	28
12.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	28
12.2.2	Zahl der Vollgeschosse	28
12. 3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	28
12.3.1	Bauweise	28
12.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	29
12.3.3	nichtüberbaubare Grundstücksflächen	29
12.4	Höhenlage	30
12.5	Stellplätze, Garagen und Carports	30
12.6	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	30
12.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
12.8	Örtliche Bauvorschriften	33
13.	Verkehrsflächen	34
14.	Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe	34
15.	Grünordnerische Festsetzungen	34
15.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
15.2	Öffentliche Grünfläche	35
15.3	Private Grünfläche	35
15.4	Begrünung der Baugebiete	35
15.4.1	Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen	35
15.4.2	Fassadenbegrünung	36
15.4.3	Dachbegrünung	36

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

16.	Flächenbilanz	37
17.	Bodenordnende Maßnahmen	37
18.	Umsetzung und Kosten	37

A EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk West, im Ortsteil Lausen-Grünau, nordöstlich der alten Dorflage Lausen und südlich der Kreuzung Ratzelstraße/Lausener Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 182/1, 182/2, 183/2, 183/3, 183/4 der Gemarkung Lausen und die Flurstücke 863, 864, 1398/1, 1398/2, 1400/1 und 1400/2 der Gemarkung Schönau.

Der Aufstellungsbereich des B.-Plans Nr. 296 schließt den Geltungsbereich des aufzuhebenden VEP Nr. 165 "Wohnanlage Lausener Straße" mit ein. Der Geltungsbereich des VEP Nr. 165 umfasst die Flurstücke Nr. 182/1, 182/2, 183/2 der Gemarkung Lausen und die Flurstücke 1398/1und 1398/2 der Gemarkung Schönau.

Der exakte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Der **Planungsanlass** liegt in der Bitte des Vorhabenträgers des VEP Nr. 165 „Wohnanlage Lausener Straße", der Terraconcept GmbH begründet, den VEP Nr. 165 aufzuheben.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden VEP Nr. 165 „Wohnanlage Lausener Straße" liegt innerhalb des hier aufzustellenden B-Plans Nr. 296. In ihm war die Errichtung einer Wohnanlage mit ebenerdigen Läden in Form einer straßenbegleitenden Bebauung zur Lausener Straße und mit einer kleinen Vorplatzausbildung zur Ratzelstraße vorgesehen. Vorhabenträger war die Terraconcept GmbH aus Gröbenzell, mit der ein nach § 12 BauGB erforderlicher Durchführungsvertrag einschließlich eines 1. Nachtrages mit den entsprechenden Durchführungsfristen abgeschlossen wurde.

Das mit dem VEP Nr. 165 „Wohnanlage Lausener Straße" bzw. dessen 1. Nachtrag beabsichtigte Vorhaben konnte durch den Vorhabenträger auf Grund der sich ändernden Nachfragesituation bislang nicht realisiert werden.

Zuletzt wurde durch die Terraconcept GmbH ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Elektromarkts (baugleich mit einem SB-Discountmarkt) eingereicht. Beantragt wurde ein Typenmarkt mit flach geneigtem Satteldach, der mit seiner Seiten- und Rückwand zum Kreuzungsbereich Ratzelstraße / Lausener Straße ausgerichtet ist. Die – nach geltendem Bauordungsrecht überdimensionierte Stellplatzanlage (91 Stellplätze) – wurde um das benachbarte Wohngrundstück (Flurstück 183/3 und 183/4) angeordnet.

Der Antrag auf Vorbescheid musste im Rahmen des Genehmigungsverfahrens versagt werden, da Vorhaben zum Zeitpunkt der Entscheidung weiterhin nach § 30 (2) BauGB zu beurteilen war. Gegen den ablehnenden Bescheid wurde seitens der Terraconcept GmbH Widerspruch eingelegt und die Stadt Leipzig um baldige Aufhebung des VEP Nr. 165 „Wohnanlage Lausener Straße" gebeten.

Das **Planerfordernis** resultiert aus der besonderen Lage des Plangebietes zwischen der Plattenbausiedlung Grünau und der alten Ortslage Lausen sowie der exponierten Lage an der Kreuzung Ratzelstraße / Lausener Straße.

Insbesondere besteht das Erfordernis einer Planung durch die Notwendigkeit

- die städtebaulichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Maßstabssprünge in der Umgebungsbebauung (Einfamilienhaus / Plattenbau) zu konkretisieren und somit eine in städtebaulich-räumlicher Hinsicht geordnete Entwicklung sicherzustellen
- zu prüfen, ob die im Flächennutzungsplan, im Stadtentwicklungsplan „Zentren" und in sonstigen als Planungsgrundlagen unter Punkt 6. angeführten Zielaussagen für das Plangebiet weiter Bestand haben, wie deren Umsetzung gesichert werden kann und in welchem Umfang am Standort auch zentrenrelevante Nutzungen zugelassen werden können, ohne negative Auswirkungen auf die vorhandenen D-Zentren Miltitzer Allee und An der Kotsche befürchten zu müssen und
- der Untersuchung möglicher gewerblicher Nutzungen und der von ihnen möglicherweise verursachten Emissionskonflikte zur vorhandenen Wohnbebauung sowie ggf. erforderlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen.

Das Planerfordernis resultiert auch daraus, dass die mit der Aufhebung des VEP Nr. 165 seitens der Terrakonzept GmbH beabsichtigte Errichtung des Marktes in der oben beschrieben Form nicht mit dem bisherigen und auch zukünftig grundsätzlich anerkannten städtebaulichen Ziel - der Schaffung einer verbesserten räumlichen Fassung des Kreuzungsbereiches und der Aufwertung des nicht eindeutig definierten Lausener Ortseingangs - vereinbar ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Um eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, werden mit der Planung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung einer in städtebaulich-räumlicher Hinsicht geordneten Entwicklung mit besonderem Schwerpunkt auf einer angemessenen räumlichen Fassung des Kreuzungsbereiches der Lausener Straße mit der Ratzelstraße
- Berücksichtigung der Auswirkungen einer zukünftigen Bebauung auf den Zuschnitt und die Struktur der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes
- Prüfung der Nutzungsperspektive für den untergenutzten Parkplatz an der Königsteinstraße ggf. auch im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung des Planbereiches an der Lausener Straße und vor dem Hintergrund einer anzustrebenden Aufwertung des Wohnumfeldes
- Prüfung einer verbesserten Rücksichtnahme auf den Großbaumbestand
- Minderung bestehender bzw. durch neue Nutzungen hinzutretender Immissionen auf den südlichen Flurstücken
- Beachtung der Belange des Umweltschutzes und deren Umsetzung in entsprechenden Festsetzungen
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer des Plangebietes hinsichtlich der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke und
- Erhaltung und Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Zweck der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Voraussetzungen, die eine der städtebaulichen Wertigkeit des Plangebietes entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und damit zur Beseitigung der derzeitigen Missstände führen. Zugleich sollen Entwicklungen auf den brachgefallenen Flächen, welche sich nachteilig auf die Erhaltung oder Entfaltung der zentralen Versorgungsbereiche auswirken können, frühzeitig gesteuert werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBIV-477/05, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 26 vom 23.12.2005	14.12.2005
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Schreiben vom	25.05.2007
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11 vom 26.05.2007	05.06. bis 19.06.2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), Schreiben vom	18.07.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. Nr. 14 vom 12.07.2008	22.07. bis 21.08.2008

Aufgrund einer Änderung (Verschiebung einer Baugrenze im WA), die die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde nach Beendigung der öffentlichen Auslegung eine Beteiligung Betroffener/Grundstückseigentümer nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Schreiben vom 17.03.2009, Stellungnahmen bis 03.04.2009.

Das Planverfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange im Weiteren als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs.1 Satz1 BauGB dient und im Übrigen die im § 13a Abs. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

Im Bebauungsplan wird eine **Größe der Grundfläche** von insgesamt weniger als 20 000 m² festgesetzt werden.

Mit der Planung werden **keine** Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer **Pflicht zur** Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet mit einer Größe der Grundfläche von unter 2 ha, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Anhaltspunkte für **Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Die natürlichen Böden sind im annähernd ebenen Plangebiet durch Überbauung und Versiegelung und Umlagerungen zerstört bzw. durch gärtnerische Nutzung verändert. Die jungen Bodenbildungen werden von umgelagerten natürlichen Substraten und einer quartären, lehmigen Grundmoräne unterlagert. Aufgrund dieser Grundmoräne ist die Versickerungsleistung im Plangebiet als gering einzuschätzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst sind. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor.

5.2 vorhandene Bebauung und Nutzung

Umgebung
Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang zu Lausen in Randlage zum Plattenbaugebiet Grünau.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die stark befahrene und baulich nicht gefasste Kreuzung Ratzelstraße / Lausener Straße. Unmittelbar im Kreuzungsbereich befindet sich ein REWE-Einkaufsmarkt sowie die Straßenbahnwendestelle der LVB. Westlich der Lausener Straße beginnt die alte Ortslage Lausen mit ehemaligen Wirtschaftsgebäuden eines Guthofes, die heute teilweise gewerblich genutzt sind (Autohandel). Die Lausener Straße ist in diesem Bereich räumlich nur ungenügend gefasst. Südlich grenzt an das Plangebiet eine Einfamilienhaussiedlung an, mit Gebäuden unterschiedlichen Baujahrs an. Die Gebäude in zweiter Reihe zur Lausener Straße wurden in den 90er Jahren errichtet. Diese Siedlung wird sowohl über die Lausener Straße als auch über die Königsteinstraße erschlossen. Ebenfalls befindet sich dort ein Getränkemarkt. Östlich grenzt an das Plangebiet die Plattenbausiedlung Grünau mit den industriell gefertigten VI-geschossigen Wohnblöcken an.

Insgesamt entspricht die städtebauliche Situation nicht den Anforderungen, die an die räumliche Fassung des Ortseingangs nach Lausen und den Übergang von der Großwohnsiedlung zum Naherholungsgebiet Kulkwitzer See zu stellen sind.

Plangebiet
Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 182/1 ein ruinöses und ungesichertes ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Der unmittelbar umgebende Grundstücksbereich ist stark verwildert und vermüllt. Nördlich des Gebäudes befinden sich einige Großbäume (u.a. Pappeln), die auf Grund Ihrer Höhe und Ihres Volumens Standort prägend sind (siehe nachfolgende Abbildung).

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken 183/3 und 183/4 ein Wohnhaus. Es entspricht in seinem Maßstab und der Gebäudestellung auf dem Grundstück dem vorherrschenden Siedlungsmuster im weiteren Verlauf der Ostseite der Lausener Straße bis in den Kern der Ortslage. Östlich des Gebäudes grenzt eine Fläche an, die derzeit durch eine Pferdehaltung genutzt wird. Die Größe der Koppel ist angesichts des Pferdebesatzes für eine flächige Reproduktion der Grasnarbe nicht ausreichend bemessen. Aus diesem Grund besteht die Koppel überwiegend aus offenem Erdreich. Provisorische Zäune, offen gelagertes Futter, rostendes landwirtschaftliches Gerät und ein dem Wohnumfeld nicht zuträglicher Ordnungszustand bestimmen das äußere Erscheinungsbild der Fläche.

Östlich der Pferdekoppel und westlich an den Parkplatz Königsteinstraße angrenzend, befindet sich im Plangebiet eine weitere Stellplatzfläche die Anfang der 90er Jahre von der Wohnungsgenossenschaft zur Ausweitung des Parkplatzangebotes errichtet wurde aber auf Grund der Randlage zu den Wohngebäuden nahezu ungenutzt ist.

Insgesamt entspricht die städtebauliche Situation im Plangebiet und die äußere Erscheinung der im Plangebiet gelegenen Flächen nicht den Anforderungen, die an ihre Lage im Ortseingangbereich nach Lausen und den Übergang von der Großwohnsiedlung zum Naherholungsgebiet Kulkwitzer See zu stellen sind.

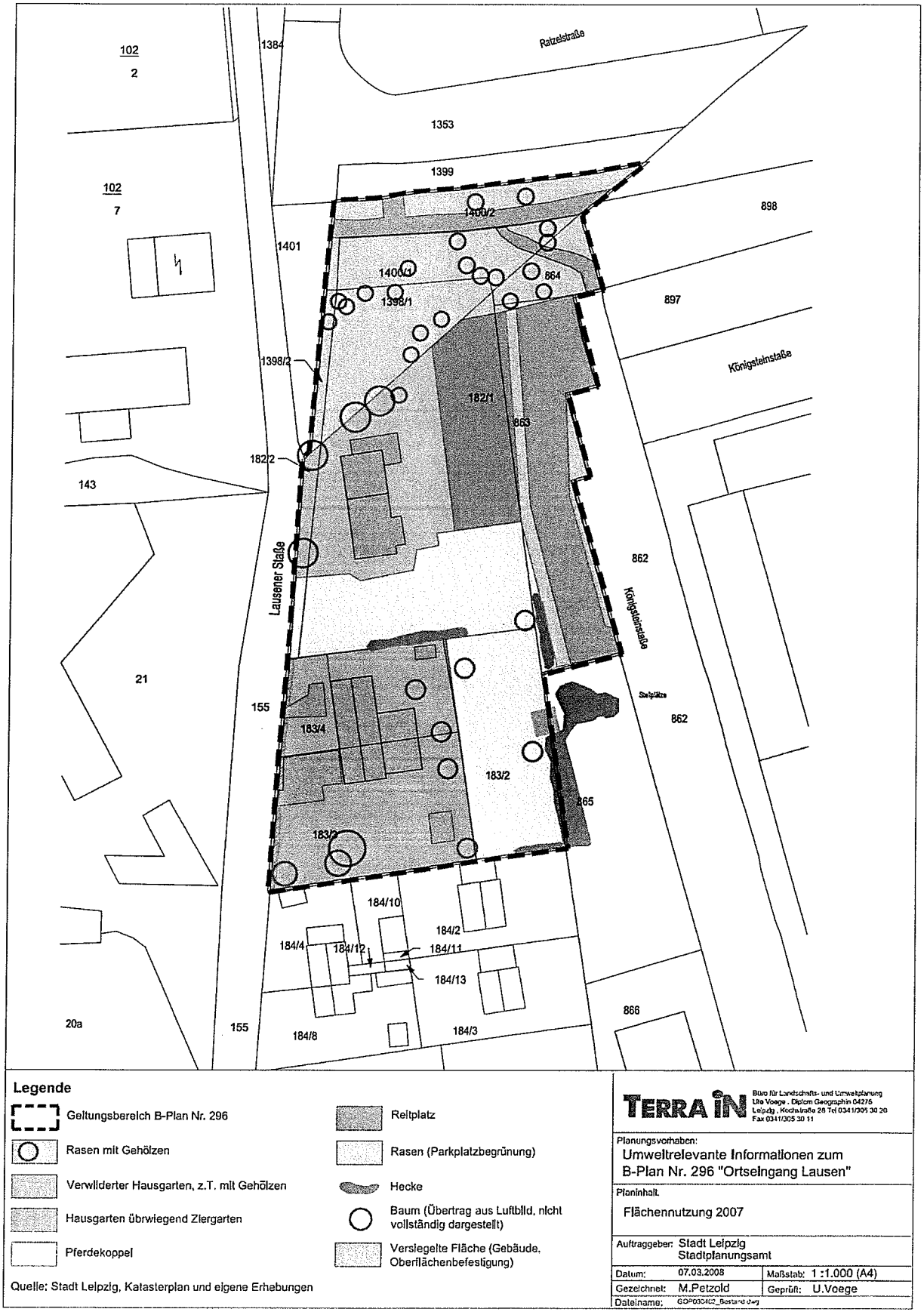


Abb: Flächennutzung 2007,
Quelle: Büro TerraIn, Umweltrelevante Informationen zum B-Plan Nr. 296 „Ortseingang Lausen", 07.03.2008

5.3 vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Lausen-Grünau lebten 2005 auf einer Fläche von ca. 3,8 km² etwa 13.775 Einwohner in ca. 8.200 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nur sehr geringfügig verändert (-5). Damit ist die dramatische Entvölkerung des Ortsteils der letzten Jahre fast zum Stillstand gekommen. Erstmals wurde ein positives Wanderungssaldo verzeichnet (+4). Der Altersdurchschnitt der Bewohner liegt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, obwohl der Anteil der älteren Einwohner leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Der Ausländeranteil liegt unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Der Anteil der Beschäftigten aber auch der Anteile der Arbeitslosen und der Leistungsempfänger liegen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

5.4 vorhandene Freiflächen

Im Kreuzungsbereich Ratzelstraße/Lausener Straße findet der sich entlang der Straßenbahnlinie erstreckende Grünstreifen seinen Abschluss. Hier existiert ein durch ein Baumrondell begrenzter kleiner Aufenthaltsbereich.
Im Übrigen befinden sich Plangebiet die bereits beschriebene Pferdekoppel mit den ergänzenden Nutzungen und dem ebenfalls beschriebenen Parkplatz.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Jahr 2005 befanden sich im Stadtteil Lausen-Grünau 4 Kindertagesstätten mit insgesamt 478 Plätzen sowie zwei Grundschulen. In einem Abstand von jeweils ca. 250m zum Plangebiet befinden sich 2 Kindertagesstätten und eine Grundschule. In Lausen und am Kulkwitzer See existieren hervorragende Sport-, Freizeit- und Erholungsangebote.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 500 m Entfernung das Stadtteilzentrum „An der Kotsche". Hier befindet sich ein SB- und ein Teppichbodenmarkt sowie kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Funktionsunterlagerungen der benachbarten Plattenbauten. Diese werden ergänzt durch die Stadtteilbibliothek, eine Polizeiaußenstelle und ein Bistro.

Südwestlich, in ca. 600 m Entfernung, befindet sich das Medizinische Zentrum Leipzig-Lausen mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern.

In ca. 800m Entfernung vom Plangebiet befindet sich ein weiteres Stadtteilzentrum mit Discountmarkt und verschiedenen Dienstleistungseinrichtungen. Weitere Komplementärnutzungen wie Ärztehaus, Sport- und Gastronomieangebote ergänzen das Zentrum. Besondere Bedeutung besitzen die Außenstelle der Volkhochschule und das KOMM-Haus, die das Zentrum mit stadtteilkulturellen und jugendbezogenen Angeboten ergänzen.

Das nächste Bürgeramt befindet sich ca. 1,5 km entfernt vom Plangebiet in östlicher Richtung an der Kiewer Straße.

5.6 Technische Infrastruktur
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die stark befahrene Ratzelstraße, die das Plangebiet nördlich begrenzt, ist neben der Lützner Straße die wichtigste Zufahrtsstraße nach Grünau. Ausgehend von der Schönauer Straße bildet sie mit der parallel zur Fahrbahn verlaufenden Straßenbahntrasse ein wichtiges Rückgrat für die Erschließung der südlich der S-Bahn gelegenen Grünauer Bereiche. Die westlich das Plangebiet begrenzende Lausener Straße hat eine wichtige Verbindungsfunktion zu den zwischen Grünau und der Autobahn A 38 gelegenen kleineren Dörfern.

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Endhaltestellen der Straßenbahnlinien 1 und 2. Gleichzeitig verkehren die Buslinien 61, 129, 161 und 166 die das Plangebiet mit Schönau, Markranstädt und Nova Eventis bzw. das Plangebiet mit dem westlichen Umland verbinden. Zur Verbesserung der Umsteigebeziehungen beabsichtigt die LVB die Neuerrichtung einer Haltestelle in stadteinwärtiger Richtung in Höhe des Flurstücks 1398/1. Die geplante Zufahrt zum Plangebiet wird dadurch nicht beeinträchtigt.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Energie- und Gasversorgung
Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas, Fernwärme (Fernwärmevorranggebiet) und Strom ist mit dem vorhandenen Netz möglich.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung des Baugebietes ist gesichert. Die Abfallbehälter sind am Räumtag an der Lausener Straße bereitzustellen, da die innere Erschließung des Baugebietes nicht den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig GmbH entspricht (keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge).

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung
Die trinkwasserseitige Versorgung über neu zu verlegende Trinkwasserleitungen ist ausgehend von der bestehenden Trinkwasserleitung DN 150 AZ in der Lausener Straße möglich.

Schmutzwasserentsorgung
Für die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist eine äußere Erschließung erforderlich. Diese ist im Verlauf der Lausener Straße zu errichten und bis zur öffentlichen Schmutzwasserleitung DN 200 im Bereich der Einmündung Am Silo zu planen.

Regenwasserentsorgung
Die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist über die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200 Stz nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist weitestgehend innerhalb der Baugebiete zurückzuhalten und dort unter Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens versickern zu lassen. Für die Zurückhaltung und Verwertung bzw. Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken sind vorhandene Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung umfassend zu nutzen.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen des Standortes sind insgesamt als sehr gut und wirtschaftlich einzuschätzen.

5.7 Lärmimmission

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage südlich des Kreuzungsbereiches von Ratzelstraße und Lausener Straße/Straße am See sowie durch den Straßenverkehr auf der Lausener Straße selbst durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Zusätzlich beeinträchtigend wirkt die Nähe zur Straßenbahn (Linie 1 und 2) an der Ratzelstraße und den dadurch verursachten Schienenverkehrslärm.

In der Schalltechnischen Untersuchung (Gutachten-Nr. 5311107), Ingenieurbüro Dr. Kiebs + Partner vom 14.11.2007 wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet im Ist-Zustand bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel zwischen 56 und 69 dB(A) für den Tagzeitraum und zwischen 46 und 60 dB(A) für den Nachtzeitraum auftreten können. Gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Tagwert 55d(B)A, Nachtwert 45d(B)A) und Mischgebiete (Tagwert 60d(B)A, Nachtwert 50d(B)A) ist somit davon auszugehen, dass das Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht durch den Verkehrslärm generell überbelastet ist.

Es ist daher zu prüfen, ob zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und entsprechend festzusetzen sind.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen
6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen

Raumordnerisch entspricht die Planung den Zielen des Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 und dem Regionalplan Westsachsen. Dies gilt insbesondere für das Ziel 5.2.2. des LEP 2003 - *Aufwertung der gesamten Stadt durch den Stadtumbau und Gewährleisten der Funktionsfähigkeit der Stadt auf Dauer.* Danach sind die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten und zu entwickeln.

Grundsätzlich folgt die Planung zum Ortseingang Lausen weiterhin den nachfolgend aufgeführten Zielen des LEP Sachsen
- vorrangige Nutzung vorhandener Bauflächen vor der Ausweisung neuer Baugebiete; Einfügen in vorhandene integrierte Entwicklungskonzepte (Ziel 5.1.3),
- Einfügen der Siedlungsentwicklung in die vorhandene Siedlungsstruktur, Vorrang der Verdichtung vor der Neuausweisung von Bauflächen (Ziel 5.1.4),
- vorrangige Anbindung neuer Bauflächen an geeignete Siedlungseinheiten (Ziel 5.1.6)

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) stellt den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bereich der Gemarkung Schönau als Wohnbaufläche dar. Dabei handelt es sich lediglich um die nördlichen und östlichen Flurstücke.
Im Bereich der in der Gemarkung Lausen gelegenen Flurstücke (182/1, 182/2, 183/2, 183/3 und 183/4) existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan. Entsprechend FNP-Vorentwurf ist eine Darstellung als Gemischte Baufläche vorgesehen. Im Bereich von Lausen handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan.
Für die Flächen des Geltungsbereiches, für die ein wirksamer FNP vorliegt, weichen die Festsetzungen geringfügig von den Darstellungen des FNP ab. Es handelt sich dabei um die Flächen am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches, die im B.-Plan als Grünflächen festgesetzt werden, im FNP jedoch als Wohnbauflächen dargestellt sind. Da es sich dabei um der Wohnnutzung zugeordnete kleine Grünanlagen handelt, werden sie auch zukünftig nicht im FNP dargestellt werden. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist eingehalten.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Ein aktueller Landschaftsplan liegt als Entwurf vor (Stand 04/2007, im Verfahren). Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (IEKO) das Gebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild „Alte Dorfkerne / städtisch überprägte, ehemalige Dörfer, dar.

Das Leitbild stellt die Erhaltung und Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Siedlungsreste und städtisch überprägter, ehemaliger Dörfer mit den für sie typischen Bebauungs- und Freiraum-

strukturen der Anger, bäuerlichen Gehöfte, Güter, Mühlen, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kulturlandschaftselemente.
Für den bebauten Bereich ist im IEKO die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten und die Erhaltung / Entwicklung dorfspezifischer Biotopmosaike vorgesehen. Entlang der Lausener Straße verläuft das Hauptwegenetz. Der nördliche Teil der Fläche ist als Grünfläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt. Für die nördliche Grenze weist das IEKO die Anlage einer Allee im Bereich des Hauptwegenetzes aus.

Für den Ortsteil Lausen existiert eine Entwicklungsstudie aus dem Jahr 1995 sowie eine Rahmenplanung von 1996 „Dorfentwicklung Lausen". Die Entwicklungsstudie formuliert als Zielsetzung die Verdeutlichung und Aufwertung der Lausener Ortseingänge. Der nördliche Ortseingang wird als defizitärer Bereich eingestuft. Für diesen sieht die Studie eine Neugestaltung durch Ergänzungsbebauung östlich der Lausener Straße mit Kopfbildung und alleenartiger Bepflanzung am westlichen Straßenrand vor. Die Rahmenplanung zur Dorfentwicklung Lausen formuliert für die Art der Bebauung die unter gegenwärtigen Rahmenbedingungen am Standort allerdings nicht mehr realistische Zielstellung der Einrichtung neuer Wohngebäude (MFH) mit Ladeneinheiten sowie den Abbruch ruinöser Gebäude.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Derzeit ist noch der VEP Nr. 165 wirksam, der parallel zu diesem Verfahren aufgehoben werden soll. Grundsätzlich sind demnach an dieser Stelle ein 3 – 5 geschossiges Wohn- und Geschäftshaus sowie 6 Doppelhaushälften zulässig. Die GRZ beträgt 0,4 bzw. 0,6 entsprechend § 19 (4) BauNVO, die GFZ liegt bei 0,8 (s. a. Kapitel 2). Der Durchführungsvertrag zwischen der Terraconcept GmbH und der Stadt Leipzig ist bislang nicht wirksam, da seitens der Terraconcept GmbH eine vereinbarte Vertragserfüllungsbürgschaft noch nicht übergeben wurde. Daher könnte trotz bestehenden Baurechts bislang keine Baugenehmigung erteilt werden.

Nach Aufhebung des VEP Nr. 165 wird der Geltungsbereich bis zur Rechtskraft dieses B-Plans gegebenenfalls kurzzeitig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung sind aber durch den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan anwendbar.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128 /99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren" verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sind.

Der STEP „Zentren" fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems 45 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

Infolge der Änderung des Baugesetzbuches und der aktuellen Rechtsprechung war es erforderlich, die Beschlusspunkte 2.2 und 2.3 zum STEP „Zentren" bereits jetzt im Rahmen seiner Fort-

schreibung (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) aufzuheben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der Fortschreibung des STEP Zentren bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen jeweils zu berücksichtigen sind. Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste" zusammengestellt. Auch sie wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP „Zentren" aktualisiert und ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren" ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Lausen-Grünau, jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen. Hierbei handelt es sich um den in ca. 500 m östlich vom Plangebiet gelegenen zentralen Versorgungsbereich an der Einmündung An der Kotsche und Ratzelstraße und um die in ca. 800 m nördlich vom Plangebiet befindliche Versorgungslage an der Miltizer Allee mit zwei Neubauimmobilien und einer kleinen Ladenzeile.

Der 1999 beschlossene STEP „Zentren" weist diese zentralen Versorgungsbereiche als Nahversorgungszentren der Kategorie D aus. Im fortgeschriebenen STEP werden beide in ihrer Versorgungsfunktion bestätigt. Die Entwicklungsperspektive beider Zentren ist von zukünftigen Stadtumbaumaßnahmen in Grünau abhängig. Entsprechende Umstrukturierungspotenziale sind an beiden Standorten vorhanden. Eine noch weitere räumliche Ausdehnung muss vermieden werden, um diese Ziele nicht zu gefährden.

Die im Zuge der Fortschreibung des STEP „Zentren" bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen sind ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"(STEP W+S)

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003), Teilplan Wohnungsbau trifft auf Grund der geringen Größe des bisherigen Plangebiets des VEP Nr. 165 „Wohnanlage Lausener Straße" keine Aussagen für den Planbereich. Durch die Planung wird es zu einem Entfall der bisher vorgesehenen etwa 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau kommen. Entsprechend des Vorentwurfes sollen insgesamt nur bis zu 8 Eigenheime errichtet werden können.

Im Teilplan Großsiedlungen des STEP W+S wird der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich als konsolidiertes Gebiet mit geringem Handlungsbedarf dargestellt. Bereiche mit hohem Handlungsbedarf befinden sich überwiegend nördlich der Ratzelstraße.

6.2.3 weitere Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne "Gewerbliche Bauflächen" "(RB IV-330/05) und "Öffentlicher Raum und Verkehr" (RB III-1440/03) sind für das Plangebiet und die Ziele der Planung nicht relevant.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Der B-Plan Nr.296 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da er einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und im Übrigen die Voraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB erfüllt (vgl. Kap. 4 der Begründung). Daher wird gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen.

Unabhängig davon wurden die relevanten Umweltbelange nach § 1 (6) BauGB und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt und berücksichtigt.

Mit dem aufzuhebenden VEP Nr. 165 „Wohnanlage Lausener Straße" liegt für den größten Teil des Geltungsbereichs Baurecht vor, dass aber an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden soll. Die zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen umfassen den Grünstreifen zur Ratzelstraße, eine private Grünfläche am östlichen Rand sowie die Vergrößerung der Wohnbaufläche um den südwestlichen Winkel. Die zuletzt genannte Fläche wird dem Innenbereich gem. § 34 zugeordnet, so dass hier ebenfalls Baurecht vorliegt, solange der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert wird. Die rechtliche Auswirkung des B-Planes besteht nicht in der Schaffung neuer Baurechte, sondern in der Klarstellung innerhalb des ohne diesen Bebauungsplan bereits vorhandenen Zulässigkeitsrahmens.

7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

Im Umfeld des vorgesehenen B-Plans befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (§1 Abs.6 Nr. 7b BauGB), deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten (SN AfU vom 06.02.2008).

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SN AfU vom 06.02.2008).

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 6.1.3 nachzulesen.

Auf die Bearbeitung eines Grünordnungsplans (GOP) wird gemäß § 6 Abs. 2 (SächsNatSchG) aufgrund des bestehenden Baurechts, der im B-Plan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen und der damit berücksichtigten Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verzichtet.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Da der größte Teil des Plangebiets dem Geltungsbereich des VEP Nr. 165 entspricht, sind Eingriffe in dem dort festgesetzten Rahmen bereits zulässig. Somit ist zunächst im Rahmen einer Flächenbilanzierung zu prüfen, ob ein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB i.V. BNatSchG vorliegt.

Im VEP Nr. 165 (4.500 m²) war eine GRZ von 0,4 festgesetzt (Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen) und zudem Verkehrsflächen so dass von etwa 70% zulässiger Versiegelung ausgegangen werden kann. Im B-Plan Nr. 296 (9.000 m²) wird die GRZ auf 0,3 im WA und auf 0,4 im MI reduziert (Überschreitung durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen).
Die folgende Tabelle stellt den Grad der möglichen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 296 zusammen sowie die planungsrechtliche zulässige Versiegelung in den Teilflächen, aus denen sich die Fläche des Geltungsbereichs zusammensetzt.

	Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs *				Summe Teilflächen	B-Plan Nr. 296
	VEP Nr. 165	Fl.st. 183/1	Fl.St. 863 (Stellplatz-anlage)	Öffentliche Grünfläche		
Größe	4.500 m²	1.950 m²	1090 m²	1550 m²	9.090 m²	9.090 m²
Verkehrsfläche einschl. Flächen mit Geh- Fahr und Leitungsrechten	800 m²		1090 m²		1.890	982 m²
Größe Baugebiete	3.700 m²	1.950 m²			5.650	5.935 m²
GRZ (Bebaubarkeit)	0,4	40%				0,35
bebaubare Fläche einschl. Nebenanlagen	2.220 m²	1170 m²			3.390	3.116 m²
Summe versiegelbare Flächen einschl. Verkehsfl.	3.020 m²	1170 m²	1090 m²		**5.280 m²**	**4.098 m²**
Private Grünfläche						621 m²
Öffentliche Grünfläche						1552 m²

* Flächengrößen der Teilflächen gerundet. GRZ für B-Plan Nr. 296 gemittelt aus GRZ für WA 0,3 und für MI 0,4

Im Ergebnis der Flächenbilanzierung zeigt sich, dass das Maß der bereits zulässigen Versiegelung (gem. B-Plan Nr. 165 und Nutzung in den anderen Teilflächen) durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 296 nicht überschritten wird. Es ist somit davon auszugehen, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft durch den B-Plan Nr. 296 ermöglicht wird, der nicht bereits zulässig wäre. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

7.4 Bestandsaufnahme

Pflanzen und Tiere: Es wurde eine Ortsbegehung im Oktober 2007 durchgeführt. Tier- und Pflanzenökologische Gutachten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet gliedert sich durch folgende Nutzungen: Eine öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand, stark übernutzte Pferdekoppeln, eine Ruine eines ehemaligen Wohngebäudes, ein Einfamilienhaus mit Garten im südlichen Bereich und eine Stellplatzanlage. Die öffentliche Grünfläche bildet den Abschluss eines Grünzugs, der sich entlang der Ratzelstraße erstreckt. Im Plangebiet besteht die Grünfläche aus Rasen, Ziergehölzanpflanzungen und einigen Säulenpappeln. Ein geteerter Fußweg durchquert die Flächen. Zwei Bänke mit Blick auf die Kreuzung stellen Sitzgelegenheiten dar.

Zwischen ehemaligem Wohnhaus und Lausener Straße sind verschiedene Gehölze dicht aufgewachsen. Nördlich des Hauses stehen drei Pappeln, deren Stammdurchmesser > 40 cm betragen. Östlich des Hauses befinden sich die kleinteiligen, stark überweideten Pferdekoppeln. Den südlichen Abschluss des Plangebiets bildet ein Einfamilienwohnhaus mit Garten. Zur Lausener Straße ist das Grundstück durch eine dichte ca. 2 m hohe Liguster-Hecke abgegrenzt.

Einige Nadelbäume ragen über die Hecke hinaus. Der Parkplatz im östlichen Bereich des Plangebiets ist mit Verbundpflaster versiegelt und ohne Baumbestand.
Die Grünfläche am nördlichen Rand übernimmt aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum straßenbegleitenden Grünzug Biotopverbundfunktionen. Die Bepflanzung mit Rasen und Gehölzen wird von verschiedenen Insekten, störungsunempfindlichen Vögeln und Kleinsäugern als Lebens- und Nahrungsraum genutzt. Die sonstigen unversiegelten Bereiche im Gebiet übernehmen ebenfalls Biotopverbundfunktionen zu den im Westen und Süden angrenzenden gärtnerisch genutzten Flächen. Aufgrund der intensiven Nutzung (Weide, Garten) sind die diese Funktionen allerdings eingeschränkt. In seiner derzeitigen Ausstattung ist das Gebiet als Biotopverbund und als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt bedeutsam. Es sind keine Schutzgebiete bzw. besonders geschützten Biotope gem. § 26 SächsNatSchG für das Plangebiet ausgewiesen oder erfasst.

Boden: Die natürlichen Böden im Gebiet wurden durch Überbauung und Versiegelung und Umlagerungen zerstört bzw. durch gärtnerische Nutzung verändert. Nach Schnabel (2001) finden sich auf den nicht versiegelten Flächen im Gebiet Gartenböden (Hortisole), die durch Oberbodenlockerung und verstärkter Humifizierung gekennzeichnet sind. Die Bodenbildungen werden von umgelagerten natürlichen Substraten und einer quartären, lehmigen Grundmoräne unterlagert.

Der Standort weist keine besonders zu schützenden Bodenareale (mindestens eine Schutzfunktion) oder bodenökologische Effekte auf (Schnabel). Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als beeinträchtigt zu bezeichnen.

Altlasten: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst sind. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor (SN RP Leipzig vom 26.06.07).

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet ist oberflächenabflussbestimmt, da es von schlecht perkolierenden (durchfließbaren), stauenden Schichten (lehmige Grundmoräne) unterlagert wird. Die Versickerungsleistung ist als gering einzuschätzen. Der Standort ist für die Versickerung und Grundwasserneubildung ungeeignet (Schnabel, 2001). Daraus lässt sich eine gute Geschütztheit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen mit dem Sickerwasser ableiten.

Luft / Klima: Das Plangebiet gehört zum städtischen Überwärmungsbereichs (Stadtklima) mit erhöhten Tages- und Nachttemperaturen und geringerer nächtlicher Abkühlung (AfU SN 06.02.2008). Die im Gebiet vorhandene Vegetation trägt zur Frisch- und Kaltluftproduktion in geringem Umfang bei.

Landschaft: Die derzeit sehr vielfältig genutzte Fläche macht einen ungeordneten Eindruck. Lediglich die Grünfläche im Norden ist erkennbarer Bestandteil des straßenbegleitenden Grünzugs. Allerdings wird die Ausstattung mit Rasen und einzelnen Sträuchern nicht der exponierten Lage der Fläche an der Kreuzung zwischen der Ortslage Lausen und der Plattensiedlung Grünau gerecht. Die rückwärtigen Bereich sind weder von der Ratzel- noch von der Lausener Straße einsehbar, lediglich vom Parkplatz an der Königsteiner Straße sind Einblicke möglich. Insgesamt hat die Fläche keine besondere Bedeutung für das Stadtlandschaftsbild. Im Bestand weist das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild einen geringen bis mittleren Wert und hinsichtlich der Erholungs-/ Freizeitnutzung einen mittleren Wert auf.

Menschen: Das Einfamilienwohnhaus im südlichen Bereich des Plangebiets ist bewohnt und in gepflegtem Zustand. Die Pferdehaltung scheint von den Bewohnern durchgeführt zu werden. Arbeitsplätze sind im Gebiet nicht vorhanden. Die Anzahl der benachbarten Anwohner wird auf 400 bis 500 Personen geschätzt (besonders der Plattenbau an der Königsteiner Stra-

ße). Verschiedene gewerbliche Nutzungen befinden sich an der Ratzelstraße und der Lausener Straße. Das Plangebiet ist aufgrund der direkt angrenzenden und stark befahrenen Straßen und der Straßenbahn hohen Verkehrsimmissionen ausgesetzt. In der Schalltechnischen Untersuchung (Dr. Kiebs und Partner, Nov. 2007) wird ermittelt, dass bei freier Schallausbreitung (keine Bebauung) die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für das geplante Mischgebiet als auch für das Wohngebiet tags und nachts durch die Lärmbelastungen von Straßen- und Schienenverkehr überschritten werden. Bei den untersuchten Bebauungsvarianten können die Richtwerte an den straßenabgewandeten Fassaden eingehalten werden.

Kultur und sonstige Sachgüter: Es sind keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt

7. 5 Entwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung und Entwicklung des Gebiets im Rahmen der baurechtlichen Situation (VEP Nr. 165, § 34 BauGB und Erhalt der Stellplatzanlage) könnten maximal 5.280 m² der Fläche bebaut bzw. versiegelt werden und als Mischgebiet genutzt werden. Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter wären zu erwarten:

Flora und Fauna: Verlust von maximal 5.280 m² Vegetationsfläche und Lebensraum, Verlust des Trittsteinbiotops, keine Regelungen zu Art und Qualität von Anpflanzungen

Boden: Verhinderung der Bodenneubildung auf maximal 5.280 m² Fläche wegen möglicher Versiegelung.

Wasser: Verhinderung der Versickerung und Grundwasserneubildung wegen Versiegelung von maximal 5.280 m² Fläche.

Luft / Klima: Reduzierung der Kalt- und Frischluftproduktion wegen Verlust von maximal 5.280 m² Vegetationsfläche. Verstärkung der Überwärmung des Gebiets durch Neuversiegelung.

Landschaft: Entwicklung eines Mischgebiets ohne stadträumliche Qualitäten und ohne Freizeit- und Erholungswert.

Bei Durchführung der Planung können maximal 4.100 m² der Fläche bebaut bzw. versiegelt werden. Der Verlust an Vegetationsfläche wäre demnach um 1.180 m² geringer als bei Nutzung des bestehenden Baurechts. Darüber hinaus wären mit der Umsetzung der Planung folgende Auswirkungen zu erwarten:

Flora und Fauna: Verlust von maximal 4.100 m² Vegetationsfläche und Lebensraum, Verlust des Trittsteinbiotops. Entwicklung gärtnerisch genutzter Vegetationsbestände.

Boden: Verhinderung der Bodenneubildung auf maximal 4.100 m² Fläche wegen möglicher Versiegelung. Entwicklung von Gartenböden (Hortisole) auf den unversiegelten, gärtnerisch genutzten Flächen.

Wasser: Verhinderung der Versickerung und Grundwasserneubildung wegen Versiegelung von maximal 4.100 m² Fläche.

Luft / Klima: Reduzierung der Kalt- und Frischluftproduktion wegen Verlust von maximal 4.100 m² Vegetationsfläche. Verstärkung der Überwärmung des Gebiets durch Neuversiegelung.

Landschaft: Entwicklung eines Wohngebiets im südlichen Teil des Geltungsbereichs mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die Bewohner. Entwicklung eines Mischgebiets im nördlichen Teil des Geltungsbereichs mit wenigen stadträumlichen Qualitäten und geringem Freizeit- und Erholungswert. Erhalt und Sicherung der Grünfläche zwischen Baugebiet und Ratzelstraße. Schaffung einer Grünzäsur zwischen Plattenbauten und Wohngebiet durch Festsetzung der privaten Grünfläche.

Menschen: Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch schallabschirmende Stellung der Gebäude zu den Verkehrswegen und erforderliche Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.
Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu den Verkehrstrassen der Lausener Straße und der Ratzelstraße sowie zum Kreuzungsbereich beider Straßen nordwestlich des Plangebietes werden die Freiflächen des Plangebietes durch Verkehrslärm belastet. Durch Anordnung von Wohngebäuden und Garagen (auch Carports) sowie Wänden (auch Pforten) mit einer Höhe von 2,00 Meter in Form einer geschlossenen Bebauung entlang der Baulinie des Mischgebietes (MI) könnten im Interesse der Wohnqualität auf den Freiflächen im straßenabgewandten Innenbereich des MI Lärmreduzierungen von 3 bis 7 dB (A) erreicht werden.

Bei Durchführung der Planung können maximal 4.100 m² der Fläche bebaut bzw. versiegelt werden. Der Verlust an Vegetationsfläche wäre demnach um 1.180 m² geringer als bei Nutzung des bestehenden Baurechts. Insgesamt fallen die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung des Bebauungsplans deutlich geringer aus als bei Nutzung des bestehenden Baurechts.

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

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden festgesetzt:

- Begrenzung der Versieglung auf maximal 4.100 m²,
- Begrünung von mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines einheimischen, standortgerechten, mittelkronigen Laubbaums (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand, Festsetzung einer privaten Grünflächen am östlichen Rand
- Passive Schallschutzmaßnahmen
- Fassadenbegrünung.

7.7 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan Nr. 296, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung von Wohnhäusern im Stadtteil Lausen auf einer insgesamt rund 9.000 m² großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei die bestehende baurechtliche Situation aufgrund der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB) und des bestehenden Baurechts für einen Teil des Gebiets durch den VEP Nr. 165. In Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Menschen ist der Standort als vorbelastet einzustufen. Im Vergleich mit der bestehenden baurechtlichen Situation bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf alle Schutzgüter, da die künftige Versiegelung unterhalb der derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB und der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Versiegelung liegt bzw. der bereits im VEP Nr. 165 zulässigen Versiegelung. Mit Durchführung der Planung wird das Gebiet als Wohn- und Freizeitraum aufgewertet. Aufgrund der äußeren Belastungen des Umfeldes durch den Straßenverkehr (Luft, Lärm) und seine Lage im städtischen Überwärmungsbereich bleibt der Erholungs- und Freizeitwert jedoch begrenzt."

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf der Grundlage des § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung beteiligt. Dazu wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan und seine Begründung im Zeitraum vom 05.06. – 19.06.2007 im Neuen Rathaus ausgelegt. An zwei Tagen, am 05.06. und am 12.06.2007 stand ein Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes bereit, um die Unterlagen zu erläutern. Hierbei bestand für die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde **keine Stellungnahmen** abgegeben.

Außerdem wurden die Umweltverbände B.U.N.D., NABU und Ökolöwe sowie der Bürgerverein Grünau mit Schreiben vom 25.05.2007 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der B.U.N.D., NABU und Ökolöwe gaben keine Stellungnahme ab. Seitens des Bürgervereins Grünau wurde darauf hingewiesen, die Belange des Radverkehrs zu berücksichtigen (separater Radweg entlang der Lausener Straße oder über die Königsteinstraße). Im Bebauungsplan ist dieser Hinweis bereits berücksichtigt gewesen, da ein Teilgebiet mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche überplant wurde, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Lausener Straße mit Fuß- und Radweg gesichert sind.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 25.05.2007 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Insgesamt wurden 17 TöB beteiligt.

Im Bebauungsplan wurden ein Teilgebiet mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche überplant, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Lausener Straße mit Fuß- und Radweg möglich wäre.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen TöB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise:
Die Envia Verteilnetz GmbH, das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie (Ref. 23 Immissionsschutz und Ref. 25 Natürliche Radioaktivität), die MITGAS GmbH, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, die Polizeidirektion Leipzig, der Regionale Planungsverband Westsachsen, die Stadtreinigung Leipzig und die Stadtwerke Leipzig GmbH.
Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und die Handwerkskammer zu Leipzig gaben keine Stellungnahme ab.

Die übrigen eingegangenen Stellungnahmen enthielten entweder Hinweise die bereits berücksichtigt waren oder die im weiteren Planverfahren noch **berücksichtigt** wurden. Insbesondere betrifft dies Hinweise

- zur Beschaffenheit des Baugrundes
- zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken,
- zum Immissionsschutz (Verkehrslärm Straße + Schiene und Gewerbelärm)
- zur Altlastensituation- und Bodenuntersuchungen
- zur Grundwassersituation und der wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgung des Plangebietes
- zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange Gebäude bewohnender Arten

- zum Vorhandensein bestimmter unterirdischer Leitungen und Anlagen und deren Aufnahme in den Bebauungsplan (liegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche)

Der Hinweis des Landesamtes für Archäologie auf durchzuführende archäologische Grabungen und der Hinweis der GDMcom zur stillgelegten Ferngasleitung 26 werden unter Anhang I. Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung.

Der Hinweis der LVB GmbH die geplante Bushaltestelle zwischen den Zufahrten zu den Flurstücken 182/2 und 1398/1 in den Bebauungsplan aufzunehmen wurde insoweit berücksichtigt, das mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Vorbehaltsfläche für den Straßenausbau der Lausener Straße auch die Voraussetzungen geschaffen sind, einen Haltestellenbereich auf den öffentlich nutzbaren Flächen zu errichten.

Die Gemeinde Markranstädt gab eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bzw. zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 165 „Wohnanlage Lausener Straße" ab. Danach berührt die beabsichtigte Aufhebung die Belange der Stadt Markranstädt nicht. Für die Aufstellung des B-Planes Nr. 296 wird der Hinweis gegeben, den Verlauf der Route des Elster-Saale-Radweges zu beachten und den Routenverlauf gegebenenfalls planungsrechtlich zu sichern. Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, da der Verlauf der Route des Radweges zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwar noch nicht definitiv feststeht, es jedoch sicher ist, dass der Verlauf nicht durch das Plangebiet führen wird.

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

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 18.07.2008 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:
der Regionale Planungsverband Westsachsen, das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie (Ref. 23 Immissionsschutz und Ref. 25 Natürliche Radioaktivität), die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, die GDMcom mbH, das Landesamt für Archäologie, die LVB GmbH, die Stadtreinigung Leipzig, die MITGAS GmbH.

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, die Landesdirektion Leipzig, Abt. Arbeitsschutz sowie die Handwerkskammer zu Leipzig gaben keine Stellungnahme ab.

Berücksichtigte Hinweise 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:

- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH:

Entgegen früherer Aussagen ist für die Abwasserentsorgung eine äußere Erschließung im Verlauf der Lausener Straße nötig (siehe dazu Kap. 5.6.2 der Begründung).
Hinweis, dass Regenwasser zur Brauchwassernutzung in seiner Schadstoffbelastung als Abwasser eingestuft wird (siehe dazu Kap. 15.1 der Begründung).

- Polizeidirektion Leipzig

Hinweise zur trichterförmigen Gestaltung der neuzuschaffenden Ein- und Ausfahrten an der Lausener Straße (siehe dazu Kap. 12.6. der Begründung).
Hinweis, dass das Ein- und Ausfahren an der neuzuschaffenden nördlichen Einmündung in der Nähe des Knotens Ratzelstraße nur nach rechts zugelassen werden solle (siehe hierzu Kap. 12.6 der Begründung).

- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Abt. Geologie:

Quantitative, standortkonkrete Untersuchung der Baugrundbeschaffenheit wird empfohlen (siehe dazu Anhang I der Begründung: „Hinweise").

- Stadtwerke Leipzig GmbH:

Es handelt sich bei dem Gebiet um ein Fernwärmevorranggebiet (siehe dazu Kap. 5.6.2 der Begründung).

Nicht berücksichtigte Hinweise der TÖB

Die nachfolgenden 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:

- Envia Verteilernetz GmbH:

Die Beachtung technischer Regelwerke bei der Verlegung oder Umverlegung von Anlagen der Envia im Zuge von Baumaßnahmen sind nicht Bestandteil der Planung. Der B-Plan steht einer Einhaltung der Regelwerke nicht entgegen.

- Landesdirektion Leipzig:

Die Forderung, die festgesetzte Straßenverkehrsfläche solle die Lausener Straße auf der gesamten Länge begleiten, würde in Privatgrundstücke eingreifen. Entsprechende Flächenanteile sind beim Ausbau der Straße vorzusehen.

- Polizeidirektion Leipzig:

Die Hinweise zur Regelung des Verkehres an den neuzuschaffenden Ein- und Ausfahrten an der Lausener Straße sind nicht Bestandteil der Planung, sondern Sache späterer Genehmigungsverfahren. Einer entsprechenden Regulierung steht der B-Plan nicht entgegen.
Der Hinweis, dass weiteren Einmündungen in die Lausener Straße nicht zugestimmt werden würde, ist für das Planverfahren nicht relevant und daher nicht Gegenstand der Planung. Für die Umsetzung der Planung sind keine weiteren Zufahrten erforderlich.
Forderungen nach Gestaltung der Ein- und Ausfahrten sind Gegenstand des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens, die Festsetzungen des B-Planes lassen jedoch genügend Spielraum.

In der Planung bereits berücksichtigte Hinweise der TöB

- GDMcom mbH

Hinweis auf die Lage der stillgelegten Ferngasleitung 26 im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des nördlichen Baufensters im MI, welche im Bereich geplanter Gebäude und befestigter Flächen zurückzubauen ist (siehe dazu Anhang I der Begründung: Hinweise).

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig:

Gewährleistung des Einfügens der beabsichtigte Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur und der Nichtbeeinträchtigung des Landschaftsbildes (siehe dazu Kap. 5.1, 5.2 und 6.1.5 der Begründung).

- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH:

Aussagen zu Trinkwasserversorgung und zu allgemeinen Anforderungen (siehe dazu Kap. 5.6.2 der Begründung).

- Landesdirektion Leipzig:

Die Festsetzung eines MI sei ungeeignet, Einzelhandelsansiedlung im Sinne des „STEP Zentren" zu steuern (siehe dazu Kap. 12.1.2 und 12.2 der Begründung).
Die Zufahrt (GFL-Fläche) zum MI schränke durch ihre Nähe zum Knoten Ratzelstraße die Abbiegebeziehungen zum Plangebiet ein (siehe dazu Kap.12.6 der Begründung).

- MITGAS GmbH:

Hinweis, dass die Versorgung des Gebietes über die Versorgungsleitung in der Lausener Straße möglich ist (siehe dazu Kap. 5.6.2. der Begründung).

- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Abt. Geologie:

Die festgesetzte Versickerung von Niederschlagswasser sei aufgrund der herrschenden Untergrundverhältnisse nicht angebracht (siehe dazu Kap. 5.6.2 sowie 15.1).

- Stadtreinigung Leipzig:

Die Grundstückseigentümer müssen am Räumtag die Abfallbehälter an der Lausener Straße zur Entsorgung bereitstellen (siehe dazu Kap. 5.6.2 der Begründung).

Fazit: In der weiteren Planung werden durch die Fortschreibung, Ergänzung und Klarstellung der einzelnen Sachverhalte in den schon in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Kapiteln weder die Grundzüge der Planung noch andere Betroffene berührt, so dass aufgrund der Hinweise der TöB eine Änderung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.07. bis 21.08.2008 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen **2 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan ein. In die Abwägung eingestellt und in der weiteren Planung **berücksichtigt** wurden die nachfolgenden Anregungen aus diesen Stellungnahmen:

- Der Hinweis zur Entstehungsgeschichte der südlich an das Plangebiet angrenzenden Einfamilienhaussiedlung führt zu Änderungen im Kap. 5.2 der Begründung.
- Die Aussagen zur vorhandenen Infrastruktur sind unvollständig. Kap. 5.5 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Durch die Erweiterung des Plangebietes werden einzelne Grundstücke hinsichtlich der baulichen Ausnutzung gegenüber dem Ist-Zustand benachteiligt.

Nicht berücksichtigt wurden die Hinweise der Bürger, die sich bezogen auf die:

- mögliche Erschließung des Plangebietes über die Königsteinstraße:

Die dafür benötigten Flächen befinden sich in der Hand Dritter, so dass zur Umsetzung der Planung deren Zustimmung erforderlich wäre.

- vorhandene Strommasten im Bereich der beabsichtigten Zufahrt an der Lausener Straße:

Seitens der Versorgungsträger wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

- die Erhöhung der Unfallgefahr im Kreuzungsbereich Lausener Straße/Ratzelstraße aufgrund der beabsichtigten Zufahrt in das Mischgebiet:

Angesichts der zu erwartenden geringen Frequentierung der Zufahrt wird hier kein verkehrliches Problem gesehen.

- die Ausweitung des Plangebietes gegenüber dem bisherigen Geltungsbereich des VE-Planes und der Ausweitung in südliche Richtung auf vorhandene Grünflächen:

Die Ziele des B-Planes erfordern die Einbeziehung aller entwicklungsfähigen Grundstücke zur städtebaulichen Abrundung des Ortseingangs und für die Planungssicherheit der Eigentümer.

- eine stärkere Orientierung der Bebauung zur Lausener Straße:

Durch die Ost-West-Ausrichtung des nördlichen Baufensters wird die davor liegende Grünfläche städtebaulich wirksam auf deren Südseite gefasst werden kann.

- Begrenzung der Geschossigkeit im Mischgebiet auf max. zwei Vollgeschosse:

Die mögliche Anzahl von drei Vollgeschossen gewährleistet eine wirtschaftliche Ausnutzung des exponiert liegenden Grundstücks und vermittelt zwischen den VI-geschossigen Plattenbauten und den im und außerhalb des Plangebiet gelegenen niedrigeren Gebäuden.

- aktuell geltende planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage, welche aufgrund der Nichtigkeit des VE-Planes 165 aus materiell-rechtlichen Gründen gegenwärtig der § 34 BauGB sei und auf die Einschränkung des nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts:

Die planungsrechtliche Grundlage bildet zur Zeit der rechtskräftige VEP Nr. 165, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 30 (2) BauGB zu beurteilen sind. Es besteht bis zur Aufhebung des VE-Planes 165 kein Baurecht gem. § 34 BauGB. Es lag keine Nichtigkeit des VEP 165 vor.

- Die Vergrößerung des Plangebietes verschleiere die eigentliche Zielstellung der Überplanung des Grundstückes der Terrakonzept:

Eine geordnete Entwicklung soll natürlich primär im Bewreich des ehemaligen VEP Nr. 165 gesichert werden, Der Einbezug weiterer Grundstücke dient der Abrundung, der Gestaltung des städtebaulichen Überganges sowie der Nutzungsfestlegung für einen nicht mehr benötigten Parkplatz.

- Zweifel an der erfolgversprechenden Umsetzung des beabsichtigten B-Planes sowie die wirtschaftliche Unfähigkeit des Eigentümers im MI zur Entwicklung der Grundstücke:

Der Vergleich mit der Entwicklung vergleichbarer Lagen und die Berücksichtigung der Lagepräsenz für das MI zeigt, dass eine Nachfrage besteht.

- (Nicht)Erforderlichkeit der Aufstellung des B-Planes zur Sicherung der im STEP „Zentren" ausgewiesenen Nahversorgungszentren wegen der beabsichtigten Errichtung eines nach § 34 BauGB zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetriebes (Vkf 800qm):

Unabhängig davon, dass kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ist bei der Errichtung von weiteren umsatzstarken Discountmärkten begründet zu befürchten, dass der sich bereits vollziehende Rückzug von Einzelhändlern aus den im STEP-Zentren festgelegten Wohngebietszentren verstärkt wird. Die städtebaulich negativen Auswirkungen eines zusätzlichen SB-Lebensmittelmarktes auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche werden aus Stadtentwicklungsplanerischer Sicht als nicht unerheblich beurteilt.

- (un)korrekte Ermittlung der Lärmvorbelastung:

Die Lärmvorbelastung wurde nach den Verkehrsbelegungsdaten des Amtes für Verkehrsplanung sowie der Leipziger Verkehrsbetriebe durch ein anerkanntes Ingenieurbüro ermittelt sowie schlüssig und fachkundig bewertet. Die Verkehrsbelegungsdaten sind aktuell, offiziell und allgemein zugänglich und bilden eine anerkannte Basis für die Erstellung schalltechnischer Gutachten.

- Nicht zu erwartende Bebauung mit Eigenheimen wegen Lärmbelastung, entstehender Mehrkosten und Einsehbarkeit von den benachbarten Plattenbauten sowie daraus resultierende, nicht zulässige, rein gewerbliche Bebauung des MI:

Das Lärmschutzgutachten bestätigt die Bebaubarkeit unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Maßnahmen, die Mehrkosten hierfür relativieren sich. Daher wird eine nicht nur ausschließliche gewerbliche Nutzung als realistisch angesehen.

Nicht Gegenstand des Planverfahrens sind die Hinweise

- dass die südliche GFL-Fläche als Abkürzung zwischen Lausener Straße und Plattenbaugebiet genutzt werden könnte:

es obliegt den Anliegern/Begünstigten, diese Möglichkeit entsprechend einzuschränken, der B-Plan steht dem nicht entgegen. Andererseits bietet das Planungsrecht keine Grundlage eine solche „Abkürzung" zu unterbinden.

- dass der beabsichtigte B-Plan erheblich in das nach § 34 bestehende Baurecht eingreifen würde:

Die planungsrechtliche Grundlage bildet zur Zeit der rechtskräftige VEP Nr. 165, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 30 (2) BauGB zu beurteilen sind. Es besteht bis zur Aufhebung des VE-Planes 165 kein Baurecht gem. § 34 BauGB.

In der Planung **bereits berücksichtigt** waren die Hinweise

- die (Nicht-)Eignung des Standortes für Einfamilienhäuser aufgrund der hohen Immissionsbelastung und der Nachbarschaft zu den Plattenbauten
- die detaillierten Festsetzungen zur Gestaltung, welche zu weitgehenden Beschränkungen der Gestaltungsmöglichkeiten führen
- zur Lärmbelastung durch die Straßenbahnlinien 1 und 2 und
- zur notwendigen Prüfung der Beeinträchtigung der geplanten Bushaltestelle durch die Ausfahrt aus dem „Löschdepot" und die geplanten Ein- und Ausfahrten.

Fazit: Die Berücksichtigung der Anregung, dass einzelne Grundstückseigentümer hinsichtlich der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke gegenüber dem Ist-Zustand benachteiligt werden, hatte die Verschiebung einer Baugrenze im WA zufolge. Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde nach Beendigung der öffentlichen Auslegung eine Beteiligung Betroffener/Grundstückseigentümer nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt (Schreiben vom 17.03.2009, Stellungnahmen bis 03.04.2009). Die abermals beteiligten Eigentümer hatten keine weiteren Anregungen/Einwände.

9. Städtebauliches Konzept

Bebauungs- und Nutzungskonzept
Das städtebauliche Konzept orientiert sich im nördlichen Bereich an den gegebenen räumlichen Gliederungselementen der Ratzelstraße. Zunächst wird die bereits im östlichen Anschluss an das Plangebiet gegebene Folge von Grünstreifen parallel zu den Straßenbahngleisen fortgesetzt, um so eine durchgehende Gestaltung des Straßenraumes Ratzelstraße zu erreichen.

Die beabsichtigten II-III-geschossigen Gebäude im Mischgebiet fassen die Ratzelstraße und den Straßen begleitenden Grünzug auf dessen Südseite, bilden eine städtebaulich wirksame Raumkante und folglich den Auftakt zum Ortseingang Lausen. Aufgrund ihrer exponierten Lage können hier auch Nutzungen einziehen, die auf einen höheren Besucherverkehr angewiesen sind, wie z. B. eine Physiotherapiepraxis, ein Sonnenstudio, ein Versicherungsbüro oder ähnliches. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude werden die anschließenden Bereiche von den von der Ratzelstraße ausgehenden Emissionen abgeschirmt.

Die daran südlich angrenzende Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern soll die bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung der Ortslage Lausen zurückhaltend ergänzen. Die leicht eingedrehte Ausrichtung der geplanten Häuser zur Lausener Straße entspricht der weiteren Bestandsbebauung in südlicher Richtung. Im rückwärtigen Bereich zur Königsteinstraße hin sollen ebenfalls Einzelhäuser entstehen, welche den südlichen angrenzenden Häuserbestand sinnvoll ergänzen. Die bauliche Entwicklung im Umfeld hat in den letzten Jahren gezeigt, dass es durchaus eine Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken im unmittelbaren Umfeld der Plattenbauten und auch entlang der stärker frequentierten Straßen in den Ortslagen besteht.

Dieses städtebauliche Konzept unterscheidet sich deutlich von den zuletzt geäußerten Nutzungsabsichten des bisherigen Vorhabenträgers, der die ausschließliche Errichtung eines Discountmarktes mit ca. 80 Stellplätzen vorschlagen hat. Das Konzept sah ferner vor, dass sich der Markt mit seiner Seiten- und Rückwand zum Kreuzungsbereich ausrichtet und somit seiner städtebaulichen Funktion den „Rücken" zuwendet. Zudem sollten die Stellplätze wegen des ungleichmäßigen Grundstückszuschnitts auf voller Länge um das benachbarte Wohngrundstück (Flurstücke 183/3 und 183/4) angeordnet werden. Aus städtebaulicher und stadtentwicklungsplanerischer Sicht (Widerspruch zum STEP Zentren) soll dieses Konzept aufgrund der aufgeführten Mängel nicht verfolgt werden.

Das mit diesem Bebauungsplan umzusetzende Konzept beinhaltet gegenüber dem Konzept des bisherigen Vorhabenträgers eine bedarfsgerechte, kleinteiligere Ergänzung der Ortsrandlage Lausens, eine Erhöhung des Grünanteils und eine geringere Versiegelung der Flächen durch Stellplätze etc. Zudem ist es auf Grund der Kleinteiligkeit auch schrittweise entsprechend der unterschiedlichen Nachfrageausprägung umzusetzen. Es folgt im Vergleich zum VEP Nr. 165 einem ähnlichen städtebaulichen Grundprinzip, wobei die Geschosszahl reduziert wurde, um eine bessere Überleitung zu den benachbarten Plattenbauten zu erreichen.

Grünkonzept
Die bereits im östlichen Anschluss an das Plangebiet bestehende Abfolge von öffentlichem Grünstreifen parallel zu den Gleisen der Straßenbahn wird im Plangebiet fortgesetzt, um eine Beruhigung an dieser von städtebaulichen Missständen geprägten Stelle zu erreichen. Das vorhandene Baumrondell mit Sitzgruppe stellt einen geeigneten Abschluss der drei östlich liegenden Baumreihen dar und markiert zudem die Bedeutung der Kreuzung Ratzelstraße / Lausener Straße als Ortseingang auch für den Fußgängerverkehr.
Bedingt durch die angestrebte Freiflächenfolge südlich der Ratzelstraße und um die südlichen Wohngrundstücke nicht unnötig zu verkleinern bzw. die Flächen rational aufzuteilen, ist die Anordnung eines Baufeldes mit Südausrichtung naheliegend. Die auf Flurstück 863 vorhandene, aber nicht mehr frequentierte Stellplatzanlage soll möglichst zurückgebaut werden, um an dieser Stelle die Zäsur zwischen dem großstädtischen Plattenbauquartier und der kleinparzelligen Siedlungsstruktur der Ortslage Lausens zu unterstreichen und das Wohnumfeld aufzuwerten. Als Kompensation soll eine Teilfläche des Grundstücks auch bebaut werden können (nördliches Baufeld im MI).

Erschließungskonzept
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt, wie auch im weiteren Straßenverlauf üblich, jeweils direkt von der Lausener Straße. Einzig das Flurstück 183/2, auf dem zwei Eigenheime in zweiter Reihe entstehen können sollen, besitzt keinen direkten Zugang von der Lausener Straße. Hier wird eine neue private Zufahrt über das Flurstück 182/1 angelegt werden müssen. Hierbei handelt es sich nicht um eine Straße welche durch Müllfahrzeuge oder Feuerwehren befahren werden muss, da einerseits der Müll zur Entsorgung an die Lausener Straße gebracht wird und andererseits die künftige Bebauung weniger als 50m von einer Aufstellfläche für Feuerwehren im öffentlichen Straßenraum entfernt ist. Für die Erschließung des Baufeldes auf dem Flurstück 1398/1 und 863 wird ebenfalls eine zusätzliche Zufahrt benötigt. Deren Lage entspricht in etwa auch dem Erschließungskonzept des bisherigen VEP.

Auf dem bisher nicht ausgebauten städtischen Grundstücksstreifen entlang der bestehenden Lausener Straße könnte perspektivisch ein Fußweg ausgebaut werden. Der Realisierungszeitraum ist gegenwärtig aber nicht absehbar.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch die Nordseite des Flurstücks 1400/2 (Gemarkung Schönau) begrenzt. Im Osten wird es durch die östliche Grenze des Flurstücks 1400/2 (Gemarkung Schönau), durch die östliche Grenze des Flurstücks 864 (Gemarkung Schönau), durch den Verlauf der westlichen Grenze des Flurstücks 862 (Gemarkung Schönau) in südliche Richtung und durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 865 (Gemarkung Schönau) begrenzt. Das Plangebiet wird im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 183/2 und 183/3 der Gemarkung Lausen und im Westen durch die Verlauf der östlichen Grenze des Flurstücks 155 (Gemarkung Lausen) in nördliche Richtung und der östlichen Grenze des Flurstücks 1401 (Gemarkung Schönau) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 182/1, 182/2, 183/2, 183/3, 183/4 der Gemarkung Lausen und die Flurstücke 863, 864, 1398/1, 1398/2, 1400/1 und 1400/2 der Gemarkung Schönau mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

Der Aufstellungsbereich des B.-Plans Nr. 296 schließt den Geltungsbereich des aufzuhebenden VEP Nr. 165 "Wohnanlage Lausener Straße" mit ein. Der Geltungsbereich des VEP Nr. 165 umfasst die Flurstücke Nr. 182/1, 182/2, 183/2 der Gemarkung Lausen und die Flurstücke 1398/1und 1398/2 der Gemarkung Schönau.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist in unterschiedliche **Baugebiete** (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet) gegliedert. Der als Mischgebiet überplante Bereich beinhaltet teilweise die Flurstücke 863, 1398/1 und das Flurstück 182/1. Der als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplante Bereich beinhaltet die Flurstücke 183/2, 183/3 und 183/4 vollständig und teilweise das Flurstücke 182/1. Diese Aufteilung ist notwendig, weil nicht mit einer einheitlichen Nutzung und Dichte gebaut werden soll. Die Teilbaugebiete sind mit ihren jeweiligen Festsetzungen als eigenständig zu betrachten.

Weiterhin wird das Plangebiet durch **Grünflächen** und eine **Straßenverkehrsfläche** gegliedert. Der als öffentliche Grünfläche überplante Bereich beinhaltet die Flurstücke 864, 1400/1 und 1400/2 sowie teilweise das Flurstück 1398/1. Der als private Grünfläche überplante Bereich beinhaltet das Flurstück 863 (teilweise). Die Flurstücke 1398/2 und 182/2 sind mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche vollständig überplant.

Die Baugebiete selbst sind in überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie in Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gegliedert.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden hier in der Begründung zum besseren Verständnis sinngemäß *kursiv* aufgeführt.

12.1 Art der baulichen Nutzung
12.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Gebietstyp
Für das Baugebiet WA wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.1)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, welches gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, erfolgt zur Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an seine Umgebung. Die Festsetzung berücksichtigt sowohl die eher gemischt genutzte Dorflage als auch die ausschließlich dem Wohnen vorbehaltenen Plattenbauten, welche als ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO einzustufen sind. Damit nimmt das Baugebiet eine vermittelnde Position sowohl zwischen dem Plattenbaugebiet und der Dorflage Lausen als auch dem nördlich gelegenen und mit diesem Bebauungsplan zu entwickelnden Mischgebiet und der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung ein.

Feinsteuerung
Im WA sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung Punkt 1.1 und Teil B: Text, Punkt 1.1.1)

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der regel- und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen, so dass das Baugebiet damit dem Einfamilienhausbau vorbehalten bleibt. Dadurch soll die Baustruktur des südlich angrenzenden Gebietes, welches bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist, fortgesetzt werden.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen in diesem Baugebiet nicht zulässig sein, weil in dem kleinteilig strukturierten Wohngebiet dem Wohnen eine vorrangige Stellung eingeräumt werden soll. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mit erhöhten Publikums- und Pkw-Verkehren verbunden sind, die zum Schutz der angestrebten Wohnnutzung im Baugebiet selbst und zum Schutz des südlich angrenzenden Wohngebietes vermieden werden sollen.

12.1.2. Mischgebiet

Gebietstyp
Für das Baugebiet MI wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.1)

An der verkehrsreichen Kreuzung Ratzel Straße / Lauser Straße wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um in diesem wegen der Verkehrsimmissionen nur mit passivem Lärmschutz verträglichen Bereich auch die Ansiedlung von Dienstleistungen, kleineren Läden und gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. An diesem städtebaulich exponierten und verkehrsmäßig günstigen Standort wird damit die planungsrechtliche Möglichkeit eröffnet, gewerbliche und büro- bzw. dienstleistungsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen.

Feinsteuerung
Im MI sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, und die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung Punkt 1.1 und Teil B: Text, Punkt 1.1.2)

In dem Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" nicht zulässig, weil diese aufgrund ihrer baulichen Ausprägung nicht geeignet sind, die städtebauliche Zielstellung – den Orteingang Lausen baulich zu fassen – umzusetzen. Zudem wird durch diese Nutzungen viel Raum für wenige Arbeitsplätze benötigt und zusätzlicher Pkw-Verkehr angezogen.

Mit ihrer im Wesentlichen auf den Freizeitkonsum orientierten spezifischen kommerziellen Ausrichtung ist die Nutzungsart „Vergnügungsstätten" zudem nicht geeignet, diesen exponierten Standort nachhaltig in den Tagstunden zu beleben. Insbesondere sind mit dieser Nutzungsart zumeist nächtliche Störungen durch den An- und Abfahrtsverkehr verbunden. Um solche Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung östlich der Königsteinstraße und auf die geplante Wohnnutzung im südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet weitgehend zu vermeiden, wird die regelzulässige wie auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO" ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck der Flächen klargestellt und planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass mit dieser Festsetzung die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann. Die Festsetzung entspricht der Zielstellung, da bei der Entwicklung des Mischgebietes neben den unterzubringenden Gewerbebetrieben immer auch ein entsprechender Wohnanteil nachgewiesen werden muss, wodurch sich wiederum die zur Verfügung stehenden gewerblich zu nutzenden Flächen reduzieren. Ferner wird der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche über eine Begrenzung der für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen erreicht. Deren Abmessungen entsprechen nicht den üblicherweise von größeren Einzelhandelsbetrieben angestrebten Flächen, so dass innerhalb dieser Flächen die städtebauliche durchaus beabsichtigte Ansiedlung kleinerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mög-

lich ist, da durch diese Betriebsformen eine Beeinträchtigung der angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist.

12. 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Anzahl der Geschosse bestimmt.

12.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die GRZ wird im WA mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 (Höchstmaß) festgesetzt.
Die GRZ wird im MI mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 (Höchstmaß) festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkte 1.2.1 und 1.2.2)

Diese Festsetzung stellt sicher, dass im WA eine niedrigere Bebauung auf großflächigen Grundstücken realisiert wird. Dies entspricht der Lage am Rande des Plattenbaugebietes Grünau im Übergang zu den Baustrukturen der Ortslage Lausen und den südlich angrenzenden Einfamilienhausstrukturen. Gemeinsam mit den übrigen Festsetzungen dient dies dem Ziel, dass auf diesen Flächen eine sehr individuelle und vielfältige Bebauung ermöglicht werden soll. Die höheren Festsetzungen im MI sind mit dem städtebaulichen Ziel begründet, dem Kreuzungsbereich eine raumbildendere hochbauliche Fassung geben zu können. Damit soll einerseits eine gestalterische Aufwertung und funktionale Belebung am Rand des weiten Straßenraumes und andererseits eine Abschirmung der dahinter liegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen gewährleistet werden. Die festgesetzte Dichte in Verbindung mit etwas tieferen Baufeldern ermöglicht eine optimalere und flexiblere Nutzung der Flächen.

Die festgesetzten Dichten schöpfen nicht die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO aus.

12.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet mit höchstens II festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet mit mindestens II und höchstens III festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.3)
Mit dieser Festsetzung wird der gewünschte städtebauliche Rahmen entsprechend dem städtebaulichen Konzept für das im Wesentlichen zweigeschossige Plangebiet festgesetzt. Die Festsetzung von höchstens 2 Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet vermittelt zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Einfamilienhausbebauungen mit überwiegend eingeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

Mit der Festsetzung im Mischgebiet wird eine etwas höhere Randbebauung im Kreuzungsbereich angestrebt, die auch drei Geschosse aufweisen können soll. Mit der wenigstens 2-geschossigen Bebauung wird die Errichtung von eingeschossigen Flachbauten in diesem stadträumlich sensiblen Übergangsbereich zur alten Dorflage ausgeschlossen.

12. 3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
12.3.1 Bauweise

Im WA sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
Im MI sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkte 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3)

Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches den Schwerpunkt einer künftigen Bebauung insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet in der Fortsetzung der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung in Einzelhäusern sieht. Mit der Möglichkeit innerhalb des Mischgebietes auch Doppelhäuser errichten zu können, soll eine

bessere räumliche Fassung des Kreuzungsbereiches erreicht und eine höhere bauliche Auslastung der Grundstücke zugelassen werden (siehe auch Kap. 12.2.1).

12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.3.3 und 1.3.4)

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) im WA orientieren sich an der beabsichtigten Gebäudestellung entsprechend dem städtebaulichen Konzept und sollen eine angemessene Bebauung des zur Verfügung stehenden Grundstückes gewährleisten, ohne die bestehende und angestrebte städtebauliche Ordnung im weiteren Umkreis aufzugeben. Insbesondere soll durch die gewählte Ausrichtung der Baufenster die durch die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung vorgegebene Ausrichtung aufgenommen und fortgesetzt werden.

Die Festsetzung des nördlichen Baufensters im MI durch Baulinien parallel zur Ratzelstraße unterstützt den planerisch beabsichtigten Charakter einer geordneten Bebauung entlang der Ratzelstraße. Sie verhindert ein städtebaulich ungewolltes Verspringen der Häuserfronten und unterstützt somit die planerische Absicht, mit dem Bebauungsplan den nördlich angrenzenden Grünbereich durch ein oder mehrere exponiert gelegene Gebäude städtebaulich zu fassen. Dadurch soll der Ortseingang Lausen städtebaulich aufgewertet und zu betont werden. Im Übrigen werden die Baufenster im MI durch Baugrenzen begrenzt, wobei das südliche Baufenster die Ausrichtung der im WA möglichen Gebäude und die entlang der Lausener Straße vorgeprägte Stellung der Gebäude aufnimmt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 13,50m gewährleistet eine flexible Ausnutzung der Baufenster. Durch die größere Tiefe der Baufenster eignen sich diese auch für die Errichtung von Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen. Durch die Anordnung und die begrenzte Grundfläche der Baufelder im MI kann andererseits aber auch ausgeschlossen werden, dass Läden mit einer Verkaufsfläche von mehr als ca. 450 m² ansiedlungsfähig sein werden. Dadurch wird eine maßgeblich Auswirkung auf die vorhandene Zentrenstruktur in Grünau – Lausen verhindert.

Die festgesetzten Baufenster sichern einen angemessen großen nicht überbaubaren Freibereich innerhalb des Baugebietes und wurden im Übrigen so festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände von 3 m zu angrenzenden Grundstücken sicher eingehalten werden. Damit können die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse diesbezüglich gesichert werden.

12.3.3 nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des WA ist angrenzend an die östliche oder westliche Baugrenze je Baugrundstück eine Terrasse mit Sichtschutz (max. Höhe 2,50m, Bezugshöhe entspr. Festsetzung 1.8.1) bis zu einer Tiefe von 3,50m zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2)
Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit für solche Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO soll mit dieser Festsetzung ein ... *Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ... zugelassen werden*. Terrassen sind dann keine Nebenanlagen im Sinne der BauNVO, wenn sie der Haupt(Wohn)nutzung eine größere Nutzfläche zur Verfügung stellen und zudem mit dem Haupt(Wohn)gebäude dauerhaft konstruktiv verbunden sind. Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit solcher Terrassen für den Fall gesichert werden, dass ein Haus errichtet wurde, welches in zulässiger Weise die gesamte Breite des Baufensters ausnutzt.

12. 4 Höhenlage

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf die festgelegte Bezugshöhe um maximal 50 cm überschreiten.

Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage im WA ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage im MI, nördliches Baufenster, ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage im MI, südliches Baufenster, ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung Punkt 1.2.4 und Teil B: Text, Punkt 1.9.1 und 1.9.2)

Das Erscheinungsbild der Bebauung im Plangebiet soll nicht durch weit aus dem Erdboden herausragende Kellergeschosse beeinträchtigt werden. Daher ist eine Festsetzung der Oberkante des Fußbodens im Verhältnis zur Oberfläche der Straße notwendig. Der Rohfußboden wird als Bezugspunkt gewählt, da der weitere Aufbau in der Stärke sehr unterschiedlich ausfallen kann, jedoch bedeutend weniger Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes hinsichtlich seines Höhenbezugs zur Geländeoberkante hat.

Die Festsetzung der Bezugshöhe orientiert sich an der anliegenden Verkehrsfläche, um die Gebäude an die jeweilige Topografie anzupassen. Dies entspricht dem in Leipzig üblichen Vorgehen.

12. 5 Stellplätze , Garagen und Carports

Stellplätze und Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3)

In den Baugebieten erfolgt der erforderliche Stellplatznachweis auf den Grundstücken. Mit den räumlichen Festsetzungen wird bewirkt, dass die Anlagen des ruhenden Verkehrs sich eng der Hauptbebauung zuordnen und möglichst zusammenhängend bleiben. Dadurch wirken die Grundstücke großzügiger und geordneter.

Das Erscheinungsbild dieser Baugebiete soll durch die Wohn- und/oder Geschäftshäuser bestimmt werden. Deshalb sollen die baulichen Anlagen zum Abstellen und zur Unterstellung von Pkw`s nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein und somit einen angemessenen Abstand zu den Erschließungsstraßen einhalten. Sie sollen insbesondere nicht das Straßenbild der Lausener Straße oder die Vorzone der Wohn- und Geschäftshäuser bestimmen.

12. 6 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Es ist eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.6.1 sowie Teil B: Text, Punkt 1.5)

Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes und der neu zu bildenden Baugrundstücke ist der Bau von Privatstraßen notwendig. Diese werden, beginnend an der Lausener Straße als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der daran angrenzenden Baugrundstücke sowie als mit zu Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

Mit der neu zu schaffenden Erschließungsstraße im WA wird der Anschluss an den vorhandenen Erschließungsweg südlich des Plangebiets ermöglicht und dessen Nutzbarkeit auch für die dortigen Anlieger gesichert. Durch die Allgemeinheit soll dieser Weg nicht benutzt werden dürfen, um so die angestrebte Privatheit der Grundstücke zu sichern und evtl. notwendige Verkehrssicherungspflichten den Anliegern nicht aufzuerlegen. Die Voraussetzungen einer Zufahrtsmöglichkeit für die Anlieger und die Ver- und Entsorgung durch die Erschließungsträger sind gesichert.

Über die Erschließungsstraße im MI werden der Zugang und die Zufahrt zu den Büro- und Geschäftshäuser sowie der Zugang zum öffentlichen Grün gesichert. Ebenfalls werden die Voraussetzungen die Ver- und Entsorgung durch die Erschließungsträger gesichert. Die Einordnung der Erschließungsstraße auf der Nordseite des Baufensters erfolgt mit dem Ziel, die südlich exponierte Gartenseite von sonstigen Nutzungen, insbesondere dem Verkehr freizuhalten. Aufgrund ihrer Nähe zum Knoten Ratzelstraße kann im nachgeordneten Genehmigungsverfahren das Ein- und Ausfahren nur nach rechts zugelassen werden.

Die Festsetzungen stellen 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.

Die Realisierung der Erschließungsstraßen erfolgt auf der Grundlage von Erschließungsverträgen, welche zwischen den Bauherren und der Stadt Leipzig im Rahmen nachgeordneter (Bau)Genehmigungsverfahren abzuschließen sind. Eine trichterförmige Aufweitung mit abgesenktem und durchgezogenen Bord an der Einmündung zur Lausener Straße kann bei der vorgesehenen Breite von 5,10 bzw. 6,00 m im Falle der Forderung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren realisiert werden.

12. 7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es wird auf die Gebäudeseiten hingewiesen, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind. Gleichzeitig wird auf die maßgeblichen Lärmpegelbereiche an diesen Gebäudeseiten hingewiesen, aus welchen die nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Dämmmaße der Außenbauteile abgeleitet werden können.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.6.2 sowie Teil B: Text, Punkt 1.7)

Die Grundlage dieser Festsetzung ist die Schalltechnischen Untersuchung (Gutachten-Nr. 5311107) des Ingenieurbüro Dr. Kiebs + Partner vom 14.11.2007. Sofern aus dem Gutachten zitiert wird, erscheinen die betreffenden Passagen *kursiv.* In dem Gutachten wurden ... *die Berechnungen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms für alle geplanten Baufelder entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen.* Dabei wurde sowohl die Schallausbreitung im Plangebiet ohne Bebauung wie auch die Schallausbreitung im Plangebiet mit Bebauung (in unterschiedlichen Varianten) untersucht. Bei der Berechnung ... *wurden die abschirmende Wirkung und die Reflexion der im Plangebiet entstehenden Bebauungen weitgehend berücksichtigt. Außerdem wurden die Baukörper in der Nachbarschaft berücksichtigt, sofern sie Auswirkungen auf die Schallausbreitung haben.*

Dabei wurde festgestellt, dass ... *bei freier Schallausbreitung ohne Bebauung im Plangebiet ... im Tageszeitraum* und im Nachtzeitraum ... *generell von einer Überbelastung durch Verkehrslärm am Tage ausgegangen werden.*

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel Schallausbreitung mit Bebauung zeigen ... *die Fassadenpegeldarstellungen ... ein ähnliches Bild. ... Die höchsten Überschreitungen treten an den Fassaden auf, die besonders nahe zu der Lausener Straße liegen. An den zu den Verkehrswegen abgewandten Seiten kann größtenteils von einer Richtwerteinhaltung ausgegangen werden. Die Unterschiede zwischen den untersuchten Varianten (Bebauung mit freistehenden Häusern oder Reihenhäusern) an den straßennahen Fassaden* sind *sehr gering.* Unterschiede sind lediglich ... *hinsichtlich der Baufläche in der „zweiten Reihe" im WA* ... zu erkennen. Hier ist festzustellen, dass bei einer Bebauung in der ersten Reihe in Form freistehender Einzelhäuser die hinteren Häuser geringer abgeschirmt werden, als bei einer Bebauung mit einem Reihen- oder Doppelhaus. *Dennoch ist dort noch von einer Richtwerteinhaltung am Tage auszugehen.*

Im Einzelnen bedeutet dies, dass es im Tagzeitraum im Plangebiet zu Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte (55db(A) für Allgemeine Wohngebiete bzw. 60dB(A) für Mischgebiete) durch den jeweiligen Beurteilungspegel um bis zu 10d(B)A kommt. Dabei treten die höchsten Überschreitungen an den Fassaden auf, die besonders nahe zur Lausener Straße liegen. An den Fassaden, die von der Lausener Straße abgewandt sind, d.h. die nach Osten ausgerichtet sind und bei denen, die in „zweiter Reihe zur Lausener Straße errichtet werden, kann größtenteils von der Einhaltung der Orientierungswerte ausgegangen werden.

Im Nachtzeitraum kommt es ebenfalls zu Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte (45db(A) für Allgemeine Wohngebiete bzw. 50dB(A) für Mischgebiete) durch den Beurteilungspegels um bis zu 10d(B)A. Dabei treten ebenfalls die höchsten Überschreitungen an den Fassaden auf, die besonders nahe zur Lausener Straße liegen. Im Gutachten wird festgestellt, ... *außer an den von den Verkehrswegen abgewandten Häuserfassaden und an denen der Häuser in der „zweiten Reihe" im Nachtzeitraum Beurteilungspegel > 50 dB(A) anzutreffen sind. Das bedeutet, dass neben den Erfordernissen der nötigen Schalldämmung der Außenbauteile auch die Fragen der Fensterlüftung im Nachtzeitraum Beachtung finden müssen.*

Im Gutachten wurde auf der Grundlage der nach DIN 4109 ermittelten Außenlärmpegel eine Einstufung in Lärmpegelbereiche vorgenommen. Für Fassaden an denen Lärmpegelbereich III und höher vorliegen, bestehen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz, deren Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist. Nach Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung ist es in der Regel ausreichend, solche Nachweise erst ab Vorliegen des Lärmpegelbereiches IV zu erbringen. Die entsprechenden Anhaltswerte für die Innenpegel sind jedoch nur bei geschlossenen Fenstern zu erbringen, so dass zur Gewährleistung einer ausreichenden Sauerstoffzufuhr für Kinder- und Schlafzimmer fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich sind. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn der Außengeräuschpegel nachts 50d(B)A übersteigt. Vorliegend betrifft dies die Fassaden, für die die Lärmpegelbereiche III bis V angegeben sind, weshalb auch ein Einzelnachweis für die Lärmpegelbereiche III für erforderlich gehalten wird.

Im Plangebiet sind daher in den kenntlich gemachten Lärmpegelbereichen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmbelastung zu treffen. Dabei dürfen die Innengeräuschpegel nach VDI-Richtlinie im Allgemeinen Wohngebiet von 30 dB(A) nachts in den Schlafräumen und 35 dB(A) tags in den Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Gleiches gilt für das Mischgebiet mit seinem um 5 dB(A) höheren Innengeräuschpegeln.

Sofern dies nicht durch geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltungen erreicht werden kann, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Wände und Dachflächen. Für Schlafräume sind in den kenntlich gemachten Lärmpegelberei-

chen fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

An nicht gekennzeichnete Fassaden liegen die Lärmpegelbereiche I und II vor bzw. werden die ermittelten Beurteilungspegel dort nur geringfügig überschritten (max. 1,5 d(B)A am Tag bzw. 2,1 d(B)A in der Nacht im WA), so dass davon ausgegangen werden kann, dass dort keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse auftreten.

Aktive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen sollen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da auch im zugrundeliegenden Gutachten ... *ausgehend von den Geräuschemissionen der Hauptverkehrswege ... keine aktiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt* wurden. *Die stärksten Geräuscheinwirkungen treten wegen des geringen Abstandes an den Baufeldern nahe der Lausener Straße auf. Hier besteht kaum eine Möglichkeit für aktiven Schallschutz. Auf der nördlich gelegenen Fläche könnte prinzipiell aktiver Schallschutz installiert werden. Da jedoch die Entfernungen der Ratzelstraße und der Straßenbahnlinie zu den nächstgelegenen Wohnhäusern bereits größer sind und zudem eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden soll, wäre aktiver Schallschutz hier wenig effektiv* und zudem im Kreuzungsbereich bzw. im Bereich des Ortseinganges zu Lausen aus stadträumlichen Erwägungen unerwünscht.

12. 8 Örtliche Bauvorschriften

Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften soll eine bauliche Gestaltung gewährleistet werden, bei der trotz interner Vielfalt ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild für zusammengehörende Teilbereiche erreicht wird, ohne den individuellen Gestaltungswillen der Eigentümer unverhältnismäßig einzuschränken. Die hier festgesetzten Gestaltungsvorschriften bilden eine ortstypische Prägung und städtebauliche Ordnung für das Neubaugebiet am Ortseingang Lausen heraus. Sie dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

Firstrichtung
Die Firstrichtung wird im nördlichen Baufeld des MI parallel zur Ratzelstraße bzw. im südlichen Baufeld des MI und im WA parallel zur längeren Seite der überbaubaren Grundstücksflächen in Nord-Süd-Richtung zeichnerisch festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2.1)

Die Festsetzung führt zu einer deutlichen Ausbildung des Straßenraumes, einer gewollten städtebaulichen Anordnung der Gebäude mit Ausrichtung zur Ratzelstraße und einer Fortsetzung der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Durch diese Festsetzung soll ein Maß an Einheitlichkeit hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude geschaffen werden, das dazu beiträgt, ein gestalterisch zusammenhängendes Ortsbild zu prägen.

Dachform
Die Dächer sind als Sattel- oder Flachdach auszubilden.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkte 2.2 und 2.3)

Durch diese Festsetzung soll ein Maß an Einheitlichkeit in Dachlandschaft und Außengestaltung geschaffen werden, das dazu beiträgt, ein gestalterisch zusammenhängendes Ortsbild zu prägen. Zudem nimmt die Festsetzung eines Satteldaches die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Dachlandschaften auf und bietet so die Möglichkeit, dass sich die Bebauung des Plangebietes so von der sachlich-kühlen Umgebung des industriell gefertigten Wohnungsbaus der Großsiedlung Grünau abhebt.

13. Verkehrsflächen

Es wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.4)

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche auf den im städtischen Eigentum befindlichen Flächen an der Lausener Straße sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit des erstmalig herzustellenden Fuß- und Radweges. Der Realisierungszeitraum ist gegenwärtig nicht absehbar.

14. Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: = 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.6)

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

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

Die Quelle des oben angegebenen Schadstoffwertes ist die „Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001".

15. Grünordnerische Festsetzungen

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

Versickerung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zur Versickerung zu bringen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4.1)

Durch diese Festsetzung soll dazu beigetragen werden, die trotz der verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens bestehenden Versickerungsvorgänge auf den Grundstücken möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dadurch kann z.B. durch die entsprechende Behandlung des jeweiligen Untergrunds oder den Einbau von Versickerungsanlagen, wenn auch nur in einem sehr geringen Umfang zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Abwassersysteme und Kläranlagen beigetragen werden. Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in den Haushalten sollte beachtet werden, dass Regenwasser aufgrund seiner Schadstoffbelastung durch den Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Diesbezüglich wird

auf die entsprechenden technischen Regelwerke „Trinkwasserversorgung" Pkt. 9 bzw. „Abwasserableitung" (01/2007) Pkt. 3.10 verwiesen.

15.2 Öffentliche Grünfläche

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.5.1)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche bildet zusammen mit den östlich angrenzenden Straßen begleitenden Grünflächen ein „grünes Band", das neben hochwertigen Freiraumqualitäten über erhebliche ökologische Qualitäten verfügt, besonders in Bezug auf klimatische Funktionen, als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie für den Biotopverbund. Mit der Festsetzung der bereits bestehenden Grünfläche wird diese in ihrem Bestand dauerhaft gesichert. Festsetzungen zur Bepflanzung oder Nutzung erfolgen nicht, da die Fläche bereits durch die Stadt gepflegt wird.

15.3 Private Grünfläche

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche festgesetzt. In der privaten Grünfläche sind Versiegelungen nicht zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.5.2)

Durch die festgesetzte private Grünfläche auf einer Fläche die zur Ausweitung des Parkplatzangebotes Anfang der 90erJahre errichtet wurde und die auf Grund der Randlage zu den Wohngebäuden nahezu ungenutzt ist, wird die südlich angrenzende Grünfläche verlängert. Dadurch wird dem Plangebiet ein „grüner Rahmen" gegeben und die Zäsur zwischen Plattenbaugebiet und Einfamilienhausgebiet verstärkt. Die vorhandenen Freiraumqualitäten des Plangebietes und der Umgebung werden insbesondere in Bezug auf klimatische Funktionen, als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie für den Biotopverbund gestärkt. Die private Grünfläche kann als Fortsetzung der südlich angrenzenden Grünfläche mit Rasen und Sträuchern ausgebildet werden.

15.4 Begrünung der Baugebiete

15.4.1 Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Baugrundstücke sind je angefangene 200 qm mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu bepflanzen.

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entspr. Pflanzenliste 1).
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.1 und 1.8.2)
Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbilds beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in dem Wohn- und Mischgebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Baums mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm je angefangene 200 qm nicht überbaubarer

Grundstücksfläche. Die Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errechnet sich aus der Grundstücksgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). (Beispielrechnung: Grundstücksgröße 500 qm, bei einer GRZ von 0,3 sind 30%, hier 150 qm, der Fläche überbaubar. 70%, hier 350 qm, sind nicht überbaubare Fläche. Somit sind gemäß Festsetzung zwei Laubbäume anzupflanzen.)

Die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrünten Charakter der Wohngebiete bei. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete, die einen deutlich höheren Anteil an bebaubarer und versiegelbarer Fläche aufweisen, übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO^2, binden.

Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z.B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

15.4.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenteile (>30 qm) sind je 2 laufende Meter mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.3)

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

15.4.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zur Waagerechten sind mindestens extensiv mit einer Gras-, Kraut- oder Sedumflora zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Garagen (auch Carports).
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.4)
Ebenso wie Fassadenbegrünungen tragen auch Dachbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Zudem können Flachdächer in Abhängigkeit vom Schichtaufbau erhebliche Mengen von Niederschlagswasser speichern und zurückhalten.

Der Ausschluss von Garagen und Carports aus dieser Festsetzung begründet sich damit, dass die für Gründächer notwendige Dachkonstruktion diesen Bauwerken stets ein so starkes optisches Gewicht gäben, das dem gartenbetonten Charakter dieser Grundstücke zuwider liefe. Außerdem führte das Gebot der Dachbegrünung für Garagen und Carports zu erhöhten Kosten.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

16. Flächenbilanzen

Flächenbilanz des Plangebietes

Flächennutzung		Fläche in m²	prozentualer Anteil
Baugebiete (ohne GFL-Rechte)	MI	3237	35,60
	WA	2.698	29,70
GFL-Rechte	GFL 1	287	3,10
	GFL 2	508	5,60
Verkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	187	2,10
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	1.552	17,10
	Private Grünfläche	621	6,80
Größe des Plangebietes		**9.090**	**100,00%**

17. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Leipzig keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich oder Grunderwerb zu tätigen.

18. Umsetzung und Kosten

Der Stadt Leipzig entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten, da keine zusätzlichen öffentlichen Flächen und Nutzungen festgesetzt werden sollen.

Leipzig, den 29.04.09

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzliste

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.

Baugrundbeschaffenheit
Zur Quantifizierung der örtlichen Baugrundbeschaffenheit wird die Durchführung entsprechender standortkonkreter Untersuchungen empfohlen.

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

Ver-und 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.

Die stillgelegte Ferngasleitung 26 ist im Bereich der geplanten Gebäude und befestigten Grundstücksflächen (Garagen, Zufahrten, Stellflächen) zurück zubauen. Ein selbstständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet. Die Ausführung/Modalitäten sind mit dem zuständigen Betreiber der Anlage abzustimmen. Dazu ist vom Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 6 Wochen) ein formloser Antrag auf Rückbau der Anlage an die VNG – Verbundnetz Gas AG zu stellen.

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
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingriffliger 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 vinimalis	
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	
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 flachwurzelnd, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Efeu hedera helix	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Wilder Wein parthenocissus quinquefolia	sonnig - halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie hydragea petiolaris	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe clematis vitalba	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen humulus lupulus	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jelieber lonicera caprifolium	halbschattig - schattig	Klettergerüst
Blauregen wisteria sinensis	sonnig, geschützt	Klettergerüst