Anlage 4

Stadt Leipzig

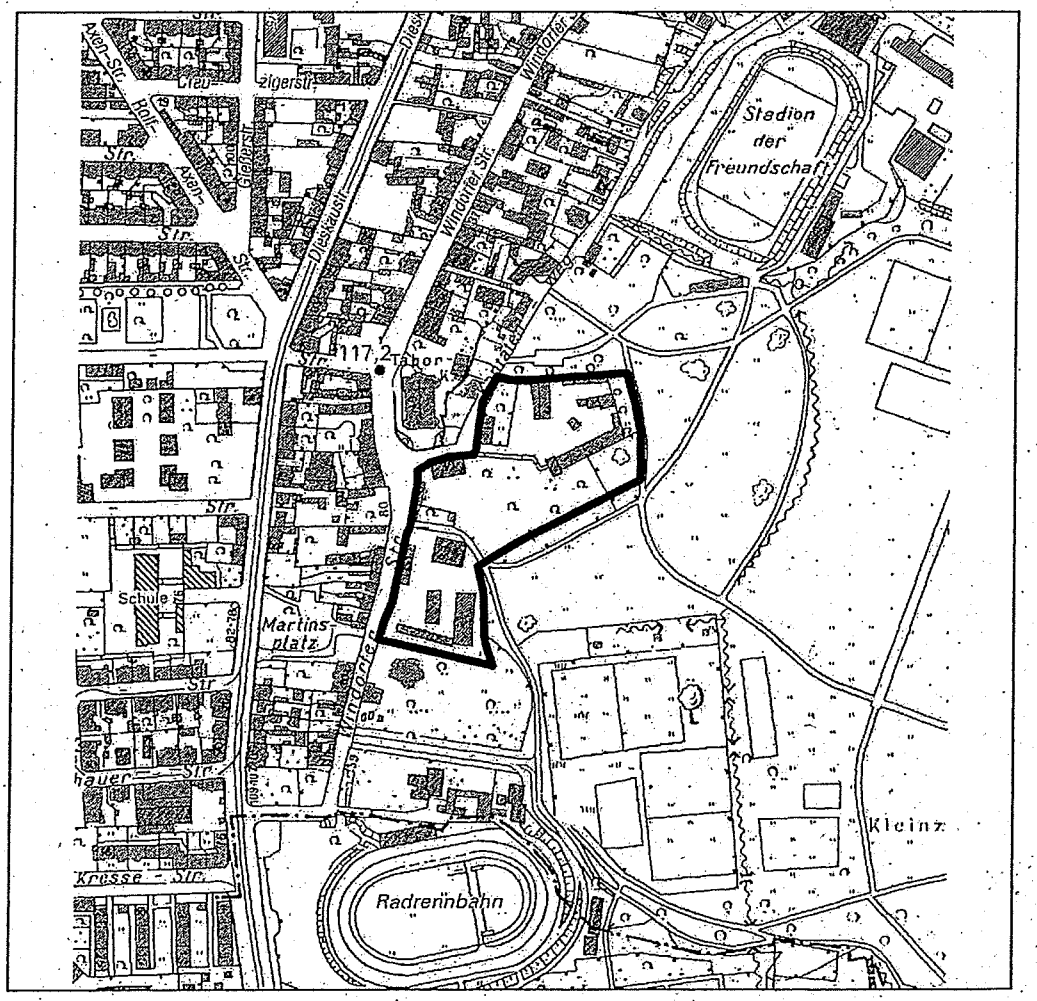
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 318 „Gut Kleinzschocher“

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Kleinzschocher

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplans



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: büro für städtebau
Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther

Tauchaer Weg 8, 04827 Machern
Tel.: 034292-75352

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes 3
2. Planungsanlass und –erfordernis 3
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 4
4. Verfahren 5

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 5
5.1 Städtebauliche Situation 5
5.2 vorhandene Bebauung und Nutzung 5
5.3 Topografie und Baugrundverhältnisse 6
5.4 Altlasten 7
5.5 vorhandene Freiflächen 7
5.6 Soziale Infrastruktur 8
5.7 Technische Infrastruktur 8
5.8 Verkehrsinfrastruktur 8
5.9 Lärmimmission 9

6. Planerische Grundlagen 9
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 9
6.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan 9
6.1.2. Flächennutzungsplan 10
6.1.3. Landschaftsplan 10
6.1.4 Bebauungspläne 10
6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben 10
6.2 sonstige Planungen 11
6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren" 11
6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" 11
6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" 12
6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr" 12
6.2.5. Konzeptioneller Stadtentwicklungsplan "Leipziger Westen" 12
6.2.6 Sanierungsgebiet "Leipzig-Kleinzschocher" 13

7. Umweltbericht 14
7.1 Einleitung 14
7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes 14
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen 15
7.2 Beschreibung und Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen der Planung 17
7.2.1 Tiere 17
7.2.2 Pflanzen 18
7.2.3 Boden - Wasser - Luft - Klima 19
7.2.4 Landschaft 20
7.2.5 Biologische Vielfalt 21
7.2.6 Menschen 22
7.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 22
7.3 Wechselwirkungen zwischen den o. g. Belangen 23
7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 23
7.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 23
7.6 Zusammenfassung 23

8. Ergebnisse der Beteiligungen 25
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 25

8.2 Frühzeitige Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) 25
8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung 24
8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Beteiligung Dritter 27

9. Städtebauliches Konzept 28

C. Inhalte des Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 30

11. Gliederung des Plangebietes 30

12. Baugebiet 30
12.1 Art der baulichen Nutzung 30
12.1.1 Gebietstyp 30
12.1.2 Feinsteuerung 31
12.1.3 Maß der baulichen Nutzung 31
12.1.4 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen 32
12.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 33
12.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten 33
12.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 33
12.5 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen 34
12.6 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe 35
12.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 36
12.8 Bindungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern 36

13. Örtliche Bauvorschriften 37
13.1 Dachgestaltung 37
13.2 Fassaden- und Wandgestaltung 37
13.3 Einfriedungen 38
13.4 Vorgärten 38

D. Städtebauliche Kalkulation

14. Flächenbilanz 39
15. Bodenordnende Maßnahmen 39
16. Umsetzung und Kosten 39

Anhang 1: Hinweise
Anhang 2: Pflanzlisten

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Leipziger Stadtbezirk Südwest, im Ortsteil Kleinzschocher östlich des Kantatenweges bzw. der Windorfer Straße und erstreckt sich über das ehemalige Rittergut Kleinzschocher. Es grenzt unmittelbar an den Volkspark Kleinzschocher, der Teil des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald" und des gleichnamigen Vogelschutzgebietes (SPA) ist. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft durch das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Windorfer Straße und den Kantatenweg, im Süden durch die ehemalige Tauchnitzsche Villa in der Windorfer Straße 57 und im Norden sowie Osten durch den Volkspark Kleinzschocher.

Die Größe des B-Plan Geltungsbereiches beträgt ca. 2,3 ha.

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

2. Planungsanlass und –erfordernis

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ist Eigentümerin des Areals des Gutes Kleinzschocher (Flst. 8/4, 8/14, 8/16, 8/17 der Gemarkung Kleinzschocher) sowie des Gewerbeareals Windorfer Straße 51 und 53 (Flst. 4a (Teilfläche), 5 und 6 der Gemarkung Kleinzschocher). Die LWB sind an einer Entwicklung des Standortes interessiert, die den Lagequalitäten am Volkspark Kleinzschocher gerecht wird. Aus stadtplanerischen Gründen besteht ebenfalls ein Interesse an einer Neuordnung und Aufwertung des städtebaulich und stadtgeschichtlich bedeutsamen Bereiches am Fuße der Taborkirche. Zudem befindet sich zwischen dem Gutsbereich und der Windorfer Straße ein wichtiger Eingang zum Volkspark Kleinzschocher (Flst. 7 und Flst. 8/15, Eigentümer Stadt Leipzig). Dieser Eingang konnte bereits im Zuge der Neuordnungsmaßnahmen einschließlich eines Flächentausches zwischen der Stadt Leipzig und der LWB (Flst. 8/15 gegen Flst. 8/17) vergrößert und aufgewertet werden.

Der Planungsanlass liegt somit insgesamt in der notwendigen Neuordnung, Wiedernutzbarmachung und beabsichtigten Entwicklung dieses Bereiches als einen herausgehobenen Standort für qualitätvolles, familiengerechtes Wohnen am Park. Die anstehende Entwicklung soll unter Berücksichtigung der bestehenden denkmal- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (Landschaftsschutzgebiet Leipziger Auwald, Küchenholz, Hahnholz und denkmalgeschütztes ehemaliges Schösserhaus) eingeleitet werden.

Die derzeit gewerblich genutzten oder brach liegenden Bereiche sind städtebaulich neu zu ordnen sowie wiedernutzbar zu machen und bieten optimale Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Wohngebieten mit geringer bis mittlerer Dichte in offener Bauweise. Dabei wird im nördlichen Plangebiet unter Aufnahme der ehemaligen Gutshofstruktur eine Bebauung in Form von Einzel- und / oder Doppelhäusern angestrebt. Zudem soll das Schösserhaus saniert werden. Im südlichen Teil sollen angrenzend an die dort vorhandene und nunmehr zur Sanierung vorgesehene Villa (außerhalb des Geltungsbereiches) moderne Stadtvillen, ebenfalls als Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Unabhängig vom B-Plan-Verfahren hat der Grundstückseigentümer, die Leipziger Wohnungs- und Baubaugesellschaft (LWB), im Sommer 2008 auf Basis der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs ein begleitendes Gutachterverfahren mit 6 teilnehmenden Büros zur Erzielung einer ansprechenden Architekturqualität der Einzelgebäude und der öffentlichen und halböffentlichen Räume durchgeführt. Seitens der LWB ist eine einheitliche Realisierung beabsichtigt. Für die Realisierung ausgewählt wurde der Entwurf des Architekturbüros Jordi & Keller

(siehe hierzu auch Kap. 9). Zur Absicherung der Erschließung wird derzeit ein Erschließungsvertrag vorbereitet.

Die zur Neuordnung und Wiedernutzbarmachung vorgesehenen Flächen befinden sich überwiegend innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Der bauliche Zusammenhang ist lediglich im mittleren Teil des bestehenden Eingangs zum Volkspark Kleinzschocher (öffentliche Grünfläche) unterbrochen. Hier handelt es sich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB, die mit Ausnahme einer Verbreiterung des Parkeingangs aber keine Änderung erfahren sollen. Eine kleine Teilfläche des Bereiches des ehemaligen Gutshofes befindet sich derzeit noch innerhalb des LSG Leipziger Auwald. Hier wurde mittlerweile eine umweltrechtliche Erlaubnis gemäß § 5 der LSG - Verordnung von der unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Zur Schaffung des Baurechtes für das Gesamtvorhaben ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Das Planerfordernis liegt in der Sicherung der erforderlichen Erschließung der beabsichtigten Bebauung, der Sicherung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Neubebauung innerhalb des sensiblen und anspruchsvollen Umfeldes mit Park, Landschaftsschutzgebiet, altem Dorfkern, dominanter 'Taborkirche', denkmalgeschütztem ehemaligen Schösserhaus und ehemaligem Schlosspark mit Villa sowie in der Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welche aus den unmittelbaren Nachbarschaften zu den bestehenden Sportstätten und der Verkehrsbelastung der Windorfer Straße resultieren. Durch das Verfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und bodenrechtliche Spannungen vermieden werden.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage
Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes der Stadt Leipzig ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Entwicklung dieser qualitativ hochwertigen Wohnstandorte.

Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und grünordnerische Aufwertung
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu gewährleisten, wird mit dem Bebauungsplan speziell darauf hingezielt, sich in die örtlichen Gegebenheiten einzufügen und insbesondere einen fließenden Übergang zwischen den geplanten Wohnhäusern und dem angrenzenden Park durch bauliche und grünordnerische Strukturen zu schaffen. Durch die erhöhte Lage bildet die geplante Bebauung von der Parkseite aus gesehen eine Art Bühne, weshalb besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Parkseite zu legen ist. Der Grünanteil wird sich gegenüber dem jetzigen Bestand deutlich erhöhen.

Geordnete verkehrliche Erschließung
Es soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke gewährleistet werden. Der Zugang zum Park ist bereits verbreitert worden.

Klarstellung der erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes
Es sollen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, insbesondere Verkehrslärm und falls erforderlich Sportlärm untersucht werden und durch geeignete Festsetzungen sicherge-

stellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die geplante Wohnbebauung gewahrt bleiben.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- *Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Nr. 1025/07 vom* *17.10.2007*
  bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20 vom 17.10.2007
- *frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)* *26.09.2007*
  bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 17 vom 15.09.2007
- *frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*
  (§ 4 Abs. 1 BauGB), Schreiben vom *12.07.2007*
- *Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung*
  über die öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB),
  Schreiben vom *12.06.2009*
- *Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Beteiligung Dritter*
  (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger
  Amtsblatt Nr.12 vom 06.06.2009 *16.06.-15.07.09*

B Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Kleinzschocher ist mehrheitlich durch gründerzeitliche mehrgeschossige Wohngebiete geprägt. Lediglich im Bereich östlich der Dieskaustraße sind noch Reste älterer dörflicher Strukturen zu erkennen. Der besondere Charakter des Südostens von Kleinzschocher liegt in der engen Verknüpfung zwischen Bebauung und 'Grün'. Dies wird besonders deutlich entlang des Kantatenweges und der Windorfer Straße. Hier - im Bereich des ehemaligen Rittergutes (Geltungsbereich) - grenzt die Bebauung unmittelbar an den Volkspark Kleinzschocher mit seinem hohen Erlebnis- und Freizeitwert. Die städtebauliche Situation wird durch das vom Volkspark und Kantatenweg ansteigende Gelände und die auf dem Geländesprung das Plangebiet überthronende Taborkirche dominiert. Vom Gutsbereich selbst ist eigentlich nur noch die Eingangssituation am Kantatenweg, bestehend aus stark gefährdetem Schösserhaus und angrenzenden historischen Torpfosten erhaltenswert. Entlang der Windorfer Straße bildet die vorhandene Einfriedungsmauer eine klare Grenze zwischen dem lauten Straßenraum und dem dahinter weitestgehend verborgenem Plangebiet. An das Prinzip der eindeutigen Einfriedung soll bei der zukünftigen Planung angeknüpft werden.

5.2 vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Gut Kleinzschocher bestand bis zum zweiten Weltkrieg aus dem Gutshof mit Schösserhaus, dem südlich angrenzenden Schloss und der Tauchnitzschen Villa in der Windorfer Straße 57. Der Leipziger Verleger Christian Bernhard Tauchnitz war der letzte private Gutsbesitzer. Nach dem ersten Weltkrieg erwarb die Stadt das gesamte Rittergut und verkaufte die dazugehörigen Felder. Im zweiten Weltkrieg wurde das Schloss zerstört und die Nebengebäude verfielen. Heute ist an der Stelle des zerstörten Schlosses ein bewachsener Hügel aus Bauschutt und Trümmern zu erkennen. Das Gutshofareal im Kantatenweg einschließlich des denkmalgeschützten Schösserhauses lag zu Beginn des Planverfahrens brach und stellte einen städtebaulichen Missstand dar. Das Gutshofareal wurde mit Ausnahme des Schösserhauses Ende 2008 bereits beräumt
Die auf dem komplett versiegelten Gelände Windorfer Straße 51-53 befindlichen Garagen, Hallen und Nebengebäuden waren an 11 Gewerbemieter vermietet. Im Zuge der Vorbereitung der Umnutzung wurden die Mietverhältnisse gekündigt. Eine Beräumung fand im August 2009 statt.

5.3 Topografie und Baugrundverhältnisse

Höchster Punkt im Plangebiet ist die Einmündung vom Kantatenweg in die Windorfer Straße mit 114 m ü. NN. Die Windorfer Straße neigt sich auf 112,6 m beim Weg zum Park und steigt dann wieder auf 113,78 m ü. NN am südlichen Eingang zum Fußweg. Die neu gestaltete Grünfläche in der Mitte des Plangebietes liegt bei 113 m ü. NN, die Kippe fällt nach Osten leicht auf 112 m ü. NN, um dann steil in den Park abzufallen.
Die Windorfer Straße 51 ist auf 111 m ü NN eingeebnet. Im Garten der Villa Tauchnitz und an der östlichen Grundstücksgrenze der Windorfer Straße 51 fällt das Gelände steil zum Park hin ab. Der Kantatenweg 31 ist eingeebnet auf 110 m ü. NN.

Das gesamte Plangebiet neigt sich nach Osten zum Park auf 109 m ü. NN. (Vermessungsplan Kessler 2006, Kataster der Stadt Leipzig).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der holozänen Talaue der Weißen Elster. Der geologische Untergrund wird durch holozänen Auelehm über Flusskiesen und Sand der Weichsel- und Elsterkaltzeit gebildet. Der Übergang zur saalezeitlichen Hauptterrasse liegt westlich der Windorfer Straße und des Kantatenweges. (Geol. Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen 1:50.000, 1996).

Im Bereich der Bebauung Kantatenweg 31 wurde der Boden flächig aufgefüllt, gebietsweise fehlt die Auelehmüberdeckung der Flusskiese gänzlich und wurde durch künstliche Auffüllung ersetzt. Die Quartärbasis liegt etwa 10 m unter Gelände bei 100 m ü. NN und wird durch Gesteine des Oberkarbon mit verfestigten Sanden und Kiesen bis Sandstein und Schluffstein sowie Konglomeraten gebildet. Das Grundgebirge bildet die Grauwacke. (GuD 2004).

Aus dem Auelehm haben sich Vega und Vegagley entwickelt (MMK 1979). Ein großer Teil des Volksparks hat natürliche Böden. Im Plangebiet ist die natürliche Bodenart Kolluvisol durch Versiegelung und Geländemodellierung sehr stark anthropogen überformt. Weitgehend natürliche Bodenverhältnisse sind östlich des Plangebietes Lockersyrosem mit Begleittyp Gley-Vega, nördlich Gley-Kolluvisol (>50%) und Versiegelungsflächen. Richtung Küchenholz dominiert Gley-Vega mit Begleittyp Lockersyrosem, bei der Kläranlage auch Vega. Im Plangebiet ist die Bodenfeuchte oberflächenabflussbeeinflusst und hangwasserbestimmt. (aus: Landschaftsplan der Stadt Leipzig August 2006).

Die natürliche Schichtenabfolge wurde in den bebauten Bereichen des Plangebietes anthropogen überprägt. Zuoberst sind dort inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit zu erwarten, die örtlich die Auelehme auch komplett ersetzen können. Entsprechend der ingenieurgeologischen Situation ist im Plangebiet insgesamt von inhomogenen und schwierigen Baugrundschichtverhältnissen auszugehen, die erhöhte Aufwendungen bei der Planung und Bauausführung auslösen können. Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse wird für geplante Baumaßnahmen die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung als erforderlich erachtet. Sofern bei Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG) gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten. (Stellungnahme LfULG 7.8.2007).

5.4 Altlasten

Der Kantatenweg 31 ist im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65 52 1178 erfasst. Eine orientierende Erkundung mit Gefährdungsabschätzung wurde 2004 auf den Flurstücke 8/3 und 8/4 der Gemarkung Kleinzschocher durch die INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR

GEOTECHNIK UND UMWELTGEOLOGIE MBH (GUD) durchgeführt. In Rahmen der Untersuchung wurden Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Die Überschreitungen von Orientierungswerten lagen im Bereich einer ehemaligen mobilen Tankstelle mit Dieselhavarie und eines Diesellagers vor. Im Grundstück lagern weiterhin Schüttgüter (Erdaushub), Baustoffe und Sperrmüll.
Das Diesellager und ein Teil der Werkstatt und der Garagen wurden durch den ehemaligen Pächter abgerissen.
Weitere Abbruch- und Erdarbeiten auf dem Grundstück sind baubegleitend durch ein anerkanntes, unabhängiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu untersuchen. Kontaminierter Schutt und Bodenaushub sind zu separieren, umweltgerecht zu behandeln und zu entsorgen.

Das ehemalige Schloss Kleinzschocher wurde im 2.Weltkrieg zerstört. Dort befindet sich heute ein bewachsener Hügel aus Bau- und Trümmerschutt. Der Trümmerschutt kann mit Schwermetallen und polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sein.
Bei Baumaßnahmen mit Bodeneingriff in diesen Bereich sind Aushubmaßnahmen zur Feststellung des Entsorgungsweges auf die genannten Stoffe zu analysieren. Gegebenenfalls ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Die Windorfer Straße 51/53 ist im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65 52 1187 registriert. Infolge der Nutzung durch eine Spedition können Boden und Bausubstanz mit Schadstoffen belastet sein. (STELLUNGNAHME AMT FÜR UMWELTSCHUTZ DER STADT LEIPZIG 3.4.2007).
Eine geotechnische und altlastentechnische Begleitung der Baumaßnahmen und Überwachung des Bodenaushubes ist deshalb unbedingt erforderlich.
Bei der geplanten Umnutzung als Wohngebiet ist, nach Abriss der baulichen Anlagen, eine fachgutachterliche Bodenbewertung auf umweltrelevante Schadstoffe erforderlich. Nach Vorlage der Untersuchung entscheidet das Amt für Umweltschutz über notwendige Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung.

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.5 vorhandene Freiflächen

In der Mitte des Plangebietes wurde eine Grünfläche neu gestaltet, welche einerseits den Zu- bzw. Eingang zum Volkspark bildet und andererseits die Verbindung zwischen Taborkirche und dem Vorplatz zum Volkspark Kleinzschocher herstellt. Der Volkspark Kleinzschocher ist Teil des Leipziger Auwaldes und als Landschaftsschutzgebiet, als Vogelschutzgebiet und als FFH-Gebiet geschützt. Der Park unterliegt einer sehr starken Erholungsnutzung. Einer der vielen Kinderspielplätze grenzt direkt nördlich an das Plangebiet an. Der VfK Blau Weiß Leipzig 1892 e.V. nutzt die Sportanlagen am Kantatenweg. Südöstlich des Plangebietes liegen zwei Fußballplätze mit Flutlichtanlage, welche vom Leipziger Sportverein Südwest e.V. genutzt werden. Der Sächsische Radfahrer Bund e.V. nutzt die Leipziger Radrennbahn unmittelbar südlich des Plangebietes. Die Sportplätze werden bis in die späten Abendstunden stark genutzt.Das Freibad Kleinzschocher befindet sich unweit des Plangebietes an der Weißen Elster im Küchenholz. In der Antonienstraße ist der Leipzig Ruderverein Triton 1893 e.V. ansässig. Kleingärten befinden sich westlich und südlich der Radrennbahn.

5.6 Soziale Infrastruktur

Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich parallel zur Windorfer Straße auf der Dieskaustraße. Die medizinische Versorgung in Kleinzschocher ist mit Praktischen Ärzten, Frauenarzt, Zahnärzten, Kieferorthopäde, einer Physiotherapie und zwei Apotheken sehr gut.

In der Wachsmuthstraße befinden sich Grund- und Mittelschule. Das Johannes-Kepler-Gymnasium liegt in der Dieskaustraße 76. Im Kantatenweg 40, am Rande des Volksparks, liegt die Fritz-Gietzelt-Schule zur Lernförderung. Der Hort nutzt auch die Spielflächen im Park. Kindergärten befinden sich in Plagwitz.

Die lutherisch-evangelische Taborkirche liegt direkt am Rande des Plangebietes.

5.7 Technische Infrastruktur

Energie- und Gasversorgung
Strom, Gas, Telefon, Kabel-TV und Beleuchtungskabel liegen in der Windorfer Straße und im Kantatenweg an. Die innere Erschließung wird durch einen Fachplaner umgesetzt.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung des Baugebietes kann gesichert werden, da eine Erschließung der beiden Bereiche an der Windorfer Straße und am Kantatenweg entsprechend den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig GmbH möglich ist.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Stichleitung von der Windorfer Straße bzw. vom Kantatenweg aus. Die innere Erschließung wird durch einen Fachplaner umgesetzt.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke und die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsfläche kann über den Mischwasserkanal in der Windorfer Straße, Kantatenweg und weiterführend nördlich der Plangebiete (DN 800 GGG) erfolgen. Ein Anschluss in DN 400 wurde für das Wohngebiet Kantatenweg bereits hergestellt. Das Straßenoberflächenwasser der Erschließungsstraßen kann ebenfalls in das Mischwassersystem eingeleitet werden, das Regenwasser der Grundstücke ist auf diesen zu belassen und zu versickern.

5.8 Verkehrsinfrastruktur

Haltestellen der Straßenbahnlinien 3 und 13 befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Dieskaustraße. Am Rand des Plangebietes wurde der öffentliche Straßenraum der Dieskaustraße und der in der Mitte des Plangebietes liegende grüne Platz als Zugang zum Volkspark neu gestaltet. Und auch der Kantatenweg wurde auf einer Länge von 700 m neu gestaltet.

Neben dem vorhandenen Straßennetz gibt es - gerade durch den unmittelbar angrenzenden Volkspark - ein vielschichtiges Fuß- und Radwegenetz. Dazu gehören ebenso die Spazier- und Radwege auf ehemaligen Gleisanlagen im Gewerbegebiet Plagwitz oder entlang des Karl-Heine-Kanals.

5.9 Lärmimmission

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu stark befahrenen Verkehrswegen und mehreren Sportanlagen. So wurde im Juli 2007 im Auftrag der LWB eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner erstellt. Betrachtet wurden darin die Quellen Straßenverkehrslärm (öffentlicher Straßenverkehrslärm und der Windorfer Straße und der Dieskaustraße), Schienenverkehrslärm (Straßenbahn LVB auf der Dieskaustraße) und Sportanlagenlärm (Sportstätten der Sportvereine Leipziger Sportverein "Südwest" und Sportverein "Blau-Weiß" Leipzig). Beurteilungsgrundlage stellten dabei die Orientierungswerte der DIN 18005-1 *Schallschutz im Städtebau* Teil 1 (Beiblatt 1) dar. Hinsichtlich der Sportanlagen ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung vom18.07.1991) als Beurteilungsgrundlage anzuwenden.

Für das Teilgebiet Kantatenweg ergeben sich geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes beim Schösserhaus und dem südlich angrenzenden Gebäude in den oberen Geschossen.
Für das Teilgebiet Windorfer Straße ergeben sich - trotz der geplanten Begrenzungsmauern und Remisen - Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum (55 dB (A) von ca. 4 - 5 dB (A) an den straßenzugewandten Seiten der straßennahen westlichen Häuserreihe (WA 2) und der vorgelagerten Freibereiche. Die Freibereiche eignen sich auf grund der hohen Verkehrslärmbelastung nur eingeschränkt für die Nutzung als Hausgärten. Die Verträglichkeit der Wohnnutzung im Gebäude kann über passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Als Grundlage für die Ausstattung von Ruheräumen mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gilt die VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987, Beuth-Verlag, Berlin) sowie die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, Beuth-Verlag, Berlin).

Die beiden Sportanlagen nördlich und südlich des Plangebietes werden werktags bis 15 Uhr durch den Schulsport genutzt. Vereine nutzen die Anlagen werktags bis 21.30 Uhr, an Wochenenden von 9 bis 17 Uhr nahezu ausschließlich zum Fußballspielen. Berücksichtigt wird auch die Nutzung der Parkplätze. Während des Spielbetriebes an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr kann es zu Überschreitungen des Richtwertes der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991) von etwa 2 dB (A), bei der am Park liegenden, östlichen Häuserreihe im Wohngebiet der Windorfer Straße, kommen. Darauf sollten die zukünftigen Bauherren hingewiesen werden. Es besteht eine weitgehende Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnnutzung und den vorhandenen Sportanlagen. Abschirmmaßnahmen sind zwar prinzipiell möglich, haben aufgrund der Flächenhaftigkeit der geräuschemittierenden Sportanlagen jedoch nur eine beschränkte Wirkung.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose sind an einigen Stellen innerhalb des südlichen Teilgebietes Windorfer Straße passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und entsprechend festzusetzen. Das Gebiet ist jedoch nicht durch Lärm von Sportanlagen überbelastet. Unter Berücksichtigung maximaler Nutzungsbedingungen kann es lediglich während der sonn- und feiertäglichen Ruhezeit an den zur Sportanlage nächstgelegenen Wohnhäusern zu geringen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes kommen.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003) verbindlich seit 01.01.2004 ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck" als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und

Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen. Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen

- ist die Nutzung vorhandener Bauflächen der Ausweisung neuer Bauflächen vorzuziehen (Ziel 5.1.3),
- sind Siedlungsentwicklungen innerhalb eines bebauten Ortsteils auf dessen Siedlungsstruktur anzupassen und in die Landschaft einzufügen. Dabei soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden (Ziel 5.1.4),
- sind brachliegende oder brachgefallene Bauflächen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit gegeben ist (Ziel 5.1.5)

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen. Bedenken aus regionalplanerischer Sicht bestehen nicht.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig sind die bebauten Flächen an der Windorfer Straße und am Kantatenweg als Wohnbauflächen dargestellt, die Kippe und der Vorplatz zur Taborkirche als öffentliche Grünfläche. Außerhalb des Plangebietes ist die Radrennbahn als Sonderfläche mit überwiegendem Grünanteil und Sportfläche dargestellt. Das Stadion der Freundschaft und die Bolzplätze westlich des Plangebietes sind Sportflächen im Park. Am nördlichen Kantatenweg ist die Schule auch als soziale Einrichtung und Fläche für den Gemeinbedarf mit überwiegendem Grünanteil gekennzeichnet. An der Dieskaustraße liegt ein Zentrum der C-Kategorie.

Das Vorhaben dient der Entwicklung der Wohnnutzung und setzt damit die Darstellung des FNP um.

6.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (März 2007) ist der Volkspark Kleinzschocher mit dem Grünen Platz an der Taborkirche als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Taborkirche ist ein bedeutendes Wahrzeichen. Im Plangebiet sollen dorfspezifische Biotopmosaike erhalten und entwickelt werden. Zur Sicherung des Landschaftsraumes soll die Freiraumgrenze nicht überbaut werden. Am Kantatenweg soll die Erlebbarkeit der natürlichen Reliefkante erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Der Volkspark hat eine besondere Bedeutung für die Erholung und ist naturschutzorientiert zu pflegen. Flächen mit sehr hoher klimatischer Entlastungsfunktion sind zu erhalten. Als Teil des Auwaldes soll der Volkspark im Biotopverbund vernetzt und gestärkt werden. Ziel ist die Entwicklung, Wiederherstellung und der Erhalt großer, zusammenhängender, städtischer Freiräume mit Nutzungsvielfalt, stadtbildprägendem Charakter sowie stadtkultureller und –struktureller Bedeutung.

Das Vorhaben unterstützt die Ziele des Landschaftsplanes.

6.1.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die zur Neuordnung und Wiedernutzbarmachung vorgesehenen Flächen befinden sich überwiegend innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Der bauliche Zusammenhang ist lediglich im mittleren Teil des bestehenden Eingangs zum Volkspark Kleinzschocher (öffentliche Grünfläche) unterbrochen. Hier handelt es sich um Außenbereichs-

flächen gemäß § 35 BauGB, die mit Ausnahme einer Verbreiterung des Parkeingangs aber keine Änderung erfahren sollen.
Eine kleine Teilfläche des Bereiches des ehemaligen Gutshofes befindet sich innerhalb des LSG Leipziger Auwald. Hier wurde mittlerweile eine umweltrechtliche Erlaubnis gemäß § 5 der LSG - Verordnung von der unteren Naturschutzbehörde erteilt.

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 bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, insbesondere zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Ziel des STEP ist - im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile - die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

Im Rahmen der Fortschreibung des STEP „Zentren" wurden diese Beschlusspunkte (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) zur Anpassung an die am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderungen des Baugesetzbuches sowie an die aktuelle Rechtsprechung aufgehoben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der Fortschreibung des STEP bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse jeweils zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund sind die im Folgenden dargelegten neuen Erkenntnisse und Zielstellungen ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt zwischen den im STEP Zentren, Fortschreibung 2008 dargestellten D-Zentrum Adler im Kreuzungsbereich Antonienstraße Dieskaustraße und dem D-Zentrum Südwestzentrum in Großzschocher an der Bismarckstraße.

Die Zielstellungen dieses Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des STEP Zentren.

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) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- – bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung.

Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestandes hat dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand. Dazu sind die Fördermitteleinsätze zu konzentrieren und Bebauungsplanungen an diese Ziele des STEP W+S anzupassen.

Die Zielstellungen dieses Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des STEP W+S, das Plangebiet selbst wird vom STEP W+S jedoch nicht bewertet und im Teilplan Wohnungsbau lediglich als „Wohnbauflächen in Realisierung" ausgewiesen. Im Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen" (KSP-West) 2009, der dessen Fortführung und Konkretisierung für den Leipziger Westen darstellt, ist das Plangebiet berücksichtigt (siehe hierzu Pkt. 6.2.5).

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbliche Bauflächen)

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen"(RB IV–330/05) bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig. Er machte es sich zur Aufgabe, vorhandene und potenzielle Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig im Rahmen einer Standortanalyse zu untersuchen und daraus ein gebietsbezogenes Profil abzuleiten.
Dieses Profil verdeutlichte die mögliche Eignung der einzelnen Standorte für unterschiedliche Formen gewerblicher Nutzungen.

Das Plangebiet wird nicht vom STEP Gewerbliche Bauflächen berücksichtigt und die Zielstellungen dieses Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu dessen Zielen.
6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr" (STEP Verkehr)

Am 15.10.2003 beschloss die Ratsversammlung unter der Beschluss-Nr. RB III – 1440/03 den STEP Verkehr, als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig".

Das Plangebiet befindet sich nicht unmittelbar an einer der im STEP Verkehr dargestellten Haupterschließungsstraßen. Die Aussagen des STEP „Verkehr" sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

6.2.5 Konzeptioneller Stadtteilplan "Leipziger Westen" (KSP West)

Im STEP Wohnen wurden die Ortsteile Plagwitz, Alt-Lindenau, Lindenau und *Kleinzschocher* als die Gebiete im gründerzeitlich geprägten Bestand des Leipziger Westens herausgearbeitet, die den höchsten Handlungsbedarf im gesamtstädtischen Vergleich haben. Die Handlungsziele und Maßnahmen wurden im Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen" (KSP „West") Beschluss-Nr: RB III -1665/04 vom 07.07.2004 konkretisiert.

Der KSP West zeigt vor dem Hintergrund brüchiger Bebauungsstrukturen, hoher Leerstände, einer Vielzahl ungeordneter Brachflächen und der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung für die Stadtteile (Alt-)Lindenau, Plagwitz und Kleinzschocher eine mittel- bis langfristige Perspektive für die Entwicklung des Leipziger Westens auf und stellt eine Orientierung für den Einsatz sowohl privater als auch öffentlicher Mittel dar.

Im Konzeptionellen Stadtteilplan "Leipziger Westen" ist die Dieskaustraße die Hauptverbindung der südwestlichen Stadtteile mit der Innenstadt von Leipzig.

In den Wohngebieten zwischen Dieskaustraße und Park sollen auf brachgefallenen Flächen und Baulücken familienfreundliche Stadthäuser errichtet, durch Ergänzung mit kleinteiligen Baustrukturen aufgewertet und mit dem zielgerichteten Umbau bestehender Substanz eine den heutigen Anforderungen angepasste und differenzierte Wohnnutzung erreicht werden. Besonders zwischen Windorfer Straße und Kantatenweg sind Formen des neuen Wohnen erwünscht. Im Plangebiet steht das Schösserhaus mit Toreinfahrt unter Denkmalschutz. Mit der Schaffung grüner Freiräume auf Brachflächen und in Baulücken sollen ursprünglich stark verdichtete Quartiere neue Qualitäten erhalten. Die Wohnqualität im Stadtteil wird durch die Aufwertung identitätsstiftender Orte wie die Platzgestaltung um die Taborkirche und die Stärkung der Dieskaustraße als Stadtzentrum verbessert.

Parallel zur Aue soll mit dem GleisGrünZug ein zweites grünes Band in Nord-Süd-Richtung geschaffen werden. Durch die Vernetzung von Aue und GleisGrünZug in Ost-West-Richtung mit Freiraumbändern wird die Lebensqualität im Quartier nachhaltig verbessert. Die Taborkirche und das Grundstück Kantatenweg 31 sollen mit der neu gestalteten Grünfläche, der zu gestaltenden Kippe und einer Grünverbindung nach Westen als Eingangsbereich zum Volkspark

Kleinzschocher entwickelt werden. Am Kantatenweg / Antonienstraße soll ein weiterer Eingangsbereich zum Volkspark entstehen.

Im KSP West (2009) wird das Plangebiet mit der Stadtumbaukategorie „Neubebauung geringer Dichte, neues Wohnen im Stadthaus" dargestellt. Das Vorhaben entspricht diesem Ziel des KSP West.

6.2.6 Sanierungsgebiet „Leipzig-Kleinzschocher" (Stadt Leipzig 2000)

Das Plangebiet „Gut Kleinzschocher" liegt außerhalb des 31 ha großen Sanierungsgebietes „Leipzig-Kleinzschocher" (Stadt Leipzig 2000). In städtebaulichen Neuordnungsbereichen sollen – wo entsprechende Standortvoraussetzungen gegeben sind – zukünftig verstärkt Bauformen verwirklicht werden, die eine Alternative zum traditionellen Geschoßwohnungsbau darstellen, mit geringer Dichte und offener Bauweise, wie Stadthäuser, Reihenhäuser, in Einzelfällen auch Einfamilienhäuser. Um Kleinzschocher für junge Familien mit Kindern aufzuwerten, sollen kindgerechte Spiel- und Freiflächenangebote geschaffen werden. Zur Aufwertung der stadtökologischen Situation und des Wohnumfeldes soll der Grün- und Freiflächenanteil im privaten und öffentlichen Bereich erhöht und die Flächen vernetzt werden. Im öffentlichen Raum sollen Straßen, Plätze und Grünflächen aufgewertet und neu gestaltet werden. Dabei sind typische Gestaltungsweisen zu bewahren oder wieder aufzunehmen. Die Hauptverkehrsstraßen sollen als Geschäftsstraßen in ihrer Funktion gestärkt und mit Straßenraumbegrünung und geeigneter Möblierung auch als Aufenthaltsbereiche für Fußgänger aufgewertet werden. Die Querungsmöglichkeiten sind an der Windorfer Straße zu verbessern. Der Verkehr soll auf Dieskaustraße und Windorfer Straße gebündelt werden.

Zur Verringerung von Emissionen ist der Einsatz von festen Brennstoffen und Elektroenergie nicht gestattet. Bei Einsatz flüssiger Brennstoffe dürfen nur Anlagen verwendet werden, die in ihren Emissionswerten modernen Gasheizanlagen entsprechen. Empfohlen wird Gas oder Fernwärme in Anspruch zu nehmen. Der Einsatz erneuerbarer Energien wird besonders gefördert, ebenso Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser und zur Vermeidung von Abfällen.

Die Zielstellungen dieses Bebauungsplanes stehen im Einklang mit der Sanierungssatzung.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Umfang und Detaillierungsgrad von der Gemeinde festgelegt wird. Darin werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, die Gliederung ergibt sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden ausführlich im Grünordnungsplan behandelt. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das benachbarte Vogelschutzgebiet werden in einer Erheblichkeitsabschätzung untersucht.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Das ehemalige Gut Kleinzschocher befindet sich in ruinösem Zustand. Als Ortseingang von Kleinzschocher soll das Gebiet städtebaulich attraktiv gestaltet und wieder einer Nutzung zugeführt werden.

In der Mitte des Plangebietes wurde 2004 eine Grünfläche neu angelegt, die einen wichtigen Zugang von Kleinzschocher zum Volkspark bietet. Die Stadt Leipzig erweitert den grünen Platz nach Osten durch die Bepflanzung des südlichen Teils der Bauschuttkippe in 2007.
Nördlich und südlich sollen zwei Allgemeine Wohngebiete mit einer lockeren Eigenheimbebauung entwickelt werden.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

In der Mitte des Plangebietes werden der grüne Platz und der östlich angrenzende Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt (Flst. 7, 8/15, 207, Teilflächen von 208 u. 209). Die Wohngebiete werden als WA mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit findet eine deutliche Entsiegelung statt. Die Gebäude sind als 1-2geschossige Einzel- und Doppelhäuser geplant und nicht höher als das Schösserhaus.

An der Windorfer Straße 51/53 sollen 9 moderne Stadtvillen entstehen. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. Die randlichen Gehölzstrukturen werden ausgelichtet, bleiben aber erhalten und binden das Wohngebiet in den Park ein. Der natürliche Geländesprung von der Terrasse zum Park bleibt erlebbar. Die Kronentraufbereiche der Großbäume im Garten der Villa Tauchnitz werden nicht überbaut.

Am Kantatenweg 31 wird, durch die Sanierung des denkmalgeschützten Schösserhauses mit Toreinfahrt und Mauern, ein Teil der historischen Gutsstruktur im alten Ortskern von Kleinzschocher wieder erlebbar. Die Neubebauung mit 11 Einzel- und Doppelhäusern folgt der historischen Hofstruktur. Zwei Baukörper ragen in den Außenbereich hinein. Eine Bebauung nach §34 BauGB ist deshalb nicht möglich.

Parallel zum Bauleitverfahren wurde eine umweltrechtliche Erlaubnis gemäß § 5 der LSG - Verordnung für das Flst. 8/16 im Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald" erteilt. Der nördliche Teil der Bauschuttkippe des ehemaligen Schlosses Kleinzschocher soll beräumt, fachgerecht entsorgt, bepflanzt und als Garten genutzt werden. Die natürliche Reliefkante kann in die-

sem Bereich wieder hergestellt werden. Das Wohngebiet wird durch die Anlage einer frei wachsenden, zweireihigen, gemischten Laubhecke in den Park eingebunden.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten Bereich sind in § 1 BNatSchG festgeschrieben. Die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in § 2 (1) BNatSchG benannt. Zur umweltverträglichen Siedlungsentwicklung stellen die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplans einen Grünordnungsplan auf (§ 7 (2) SächsNatSchG). Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in § 1 BauGB geregelt, § 1a BauGB regelt die Abwägung umweltschützender Belange.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das **europäische Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald"** (4639-401) wurde durch Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 27.10.2006 auf einer Fläche von 4.952ha festgesetzt. Die Grenze wurde im Maßstab 1: 25.000 festgesetzt und ist auf den Übersichtskarten abgebildet.

Mehr als 250 m östlich des Plangebietes gehört ein Teil des Volksparks Kleinzschocher zum 2.825 ha großen **FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem"** (DE4639-301).

Das **Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald"** wurde durch Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 8.6.1998 (SächsGVBl. S. 302), zuletzt geändert am 9.9.2003 (SächsGVBl. S. 696), mit einer Fläche von 5.900 ha festgesetzt. Die Grenze des LSG ist flurstücksgenau in den Karten abgebildet. Für den Bauschutthügel, Flurstück 8.16 (3010 m²) sowie den betroffenen südlichen Teil des WA 1, wo die Baufenster bis in das Landschaftsschutzgebiet hineinreichen, ist eine umweltrechtliche Erlaubnis von der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 5 der LSG - Verordnung erteilt worden.

Für Flurstück 8.17 (1710 m²) wurde gemäß § 53 SächsNatSchG eine Befreiung zur Nutzung als private Gärten erteilt.

Im Plangebiet befindet sich das **Naturdenkmal** ND 17 – Flatterulme im alten Rittergut Kleinzschocher, Kantatenweg 31. Südlich angrenzend, aber außerhalb des Plangebiets liegt das ND 18 – Ginkgo im alten Rittergut Kleinzschocher, Kantatenweg 31.

Im Plangebiet steht das Schösserhaus mit Toreinfahrt unter **Denkmalschutz**. Das Plangebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Im **Landschaftsplan** der Stadt Leipzig (März 2007) ist der Volkspark Kleinzschocher mit dem Grünen Platz gegenüber der Taborkirche als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Plangebiet sollen dorfspezifische Biotopmosaike erhalten und entwickelt werden. Zur Sicherung des Landschaftsraumes soll die Freiraumgrenze nicht überbaut werden. Am Kantatenweg soll die Erlebbarkeit der natürlichen Reliefkante erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Der Volkspark hat eine besondere Bedeutung für die Erholung und ist naturschutzorientiert zu pflegen. Flächen mit sehr hoher klimatischer Entlastungsfunktion sind zu erhalten. Als Teil des Leipziger Auwaldes soll der Volkspark im Biotopverbund vernetzt und gestärkt werden. Ziel ist die Entwicklung, Wiederherstellung und der Erhalt großer, zusammenhängender, städtischer Freiräume mit Nutzungsvielfalt, stadtbildprägendem Charakter sowie stadtkultureller und –struktureller Bedeutung.

7.1.2.3 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Planungsrechtliche Grundlagen des **Landschaftsrahmenplans Westsachsen,** des **Regionalplans Westsachsen** (2008, verbindlich seit 25.07.2008), des Flächennutzungsplans zum Plangebiet wurden in den vorangegangenen Kapiteln abgehandelt.

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig: Die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen sind so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter nach heutigem Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden. Der Anteil versiegelter Flächen ist zu minimieren. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern. Das Lokalklima in der Stadt ist so zu beeinflussen, dass Stressbelastungen für Menschen weitgehend reduziert werden. Der Bestand an Grün- und Freiflächen ist zu erhöhen, dauerhaft zu erhalten und zu vernetzen.

7.1.2.4 Sonstige fachliche Grundlagen

Der **Grünordnungsplan** wurde parallel zum Bebauungsplan beauftragt. Dieser erlangt durch Festsetzung im Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit. Grünordnerische Belange werden insbesondere durch § 9 (1) BauGB Nr. 10, 15, 18, 20 und 25 festgesetzt.

Bei Realisierung des Bebauungsplans findet auf der Bauschuttkippe ein Eingriff in den Außenbereich statt (§ 18 (1) BNatSchG). Im GOP werden die Eingriffe bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation gemäß § 1a BauGB bestimmt.

Im **„Konzeptionellen Stadtteilplan für den Leipziger Westen"** (2004) sollen zwischen Dieskaustraße und Park auf brachgefallenen Flächen und Baulücken familienfreundliche Stadthäuser errichtet werden.
Besonders an Windorfer Straße und Kantatenweg sind Formen des neuen Wohnens erwünscht. Die Wohnqualität im Stadtteil wird durch die Aufwertung identitätsstiftender Orte wie die Platzgestaltung um die Taborkirche verbessert. Die Taborkirche und das Grundstück Kantatenweg 31 sollen mit der neu gestalteten Grünfläche, der zu gestaltenden Kippe und einer Grünverbindung nach Westen als Eingangsbereich zum Volkspark Kleinzschocher entwickelt werden. Im KSP West (2009) wird das Plangebiet mit der Stadtumbaukategorie „Neubebauung geringer Dichte, neues Wohnen im Stadthaus" dargestellt. Das Vorhaben entspricht diesem Ziel des KSP West.

In einer **Erheblichkeitsabschätzung** wurde geprüft, ob durch das Vorhaben, die Räumung der Kippe und die beabsichtigte Wohn- und Gartennutzung, erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald" in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten sind. Dies ist nicht zu erwarten.

Im Juli 2007 wurde eine **schalltechnische Untersuchung** von Dr. Kiebs im Auftrag der LWB erstellt. Am Schösserhaus und dem südlich angrenzenden Gebäude ergeben sich geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes in den oberen Geschossen. An der Windorfer Straße ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes an den straßenzugewandten Seiten der straßennahen, westlichen Häuserreihe. Die Verträglichkeit der Wohnnutzung kann über passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Schallschutznachweise bei Lärmpegel IV werden für die Dachgeschosse der beiden südwestlichen Gebäude erforderlich und darüber hinaus für die Gebäude, für die der Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm festsetzt.

Es besteht eine weitgehende Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnnutzung und den vorhandenen Sportanlagen. Während des Spielbetriebes sonntags innerhalb der Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr kann eine Überschreitung der Grenzwerte bei der am Park liegenden, östlichen Häuserreihe im Wohngebiet an der Windorfer Straße um bis zu 2 dB(A) erfolgen.

7.2 Beschreibung und Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere

Eine ausführliche Beschreibung der Fauna ist dem Grünordnungsplan und der Erheblichkeitsabschätzung zu entnehmen

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Aussagen zu Fledermäusen beruhen auf einer Kartierung von 1996, welche im Grunde schon veraltet und daher nur eingeschränkt nutzbar ist. Aussagen zu den Vögeln beruhen auf dem Artenschutzfachlichen Grobgutachten (Hensen 2004), zufälligen Beobachtungen im Gelände von März – Juni 2007 und der Interpretation der Biotop- und Nutzungsstrukturen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Die beobachteten Vögel sind typisch für Parks und lockere Siedlungsränder. Seltene oder besonders geschützte Arten wurden nicht beobachtet. Der Volkspark Kleinzschocher ist ein bedeutendes Jagdbiotop für Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus aus der Umgebung. Im Gehölz östlich des Rittergutes befinden sich mehrere alte, hohle Bäume, die sich prinzipiell als Lebensraum für Fledermäuse eignen. Wochenstubenkolonien oder Winterschlafgesellschaften sind im Plangebiet nicht bekannt. Kleinsäuger können aus dem Park in das Plangebiet einwandern. Bei der planungsrechtlich zulässigen Sanierung oder Neubau wäre die Störung für die Fauna deutlich höher als im jetzigen Leerstand, der Zustand des Schutzgutes Fauna entsprechend geringer zu bewerten. Der Park wird intensiv zur Erholung genutzt. Die tierökologische Bedeutung des Plangebietes wird deshalb als mittel eingeschätzt.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Die Tierwelt und ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Die vorhandenen Populationen können sich bei Erhaltung des Bestandes weiter ausbreiten und entwickeln. Bei Nutzung, bauplanungsrechtlich zulässiger Sanierung oder Neubebauung nach §34 BauGB wäre die Störwirkung jedoch deutlich höher als im derzeitigen Leerstand.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
In den Wohngebieten kommt es zum Verlust von Gehölzen und damit auch von Lebensräumen. Insgesamt findet jedoch eine Entsiegelung über 15% statt, welche mittelfristig zu einer stärkeren Durchgrünung führen wird. Die Störwirkung durch Wohnnutzung wäre bei gewerblicher Nutzung oder bauplanungsrechtlich zulässiger Neubebauung nach §34 BauGB ebenfalls gegeben.

Am Kantatenweg führt die beantragte Nutzung des Flurstücks 8/17 als private Gartenfläche im LSG zu einer stärkeren Beunruhigung. Durch Festsetzungen zur Minimierung der Lichtemission und das Verbot von Baulichkeiten im LSG sollen diese gering gehalten werden. Die Beräumung der Bauschuttkippe führt zum Verlust des dichten Brombeergestrüpps, welches Nahrungs- und Lebensraum für Vögel und andere Tierarten bietet. In der vorliegenden Planung wird dies durch eine deutliche Entsiegelung und Begrünung, sowie die Anpflanzung einer 2reihigen, freiwachsenden Laubhecke kompensiert. Nisthilfen sind ebenfalls vorgesehen. Der Verlust von Brutplätzen kann mittelfristig durch die einwachsenden Pflanzungen ausgeglichen werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung: Die relevanten Ziele des Umweltschutzes können durch grünordnerische Maßnahmen erreicht werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung: Durch die Wohnnutzung wird die Störwirkung auf angrenzende Parkbereiche erhöht. Kurzfristig gehen Gehölze als Lebensräume verloren, welches mittelfristig durch Pflanzmaßnahmen kompensiert wird. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere bei Realisierung der Planung zu erwarten.

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

Im Grünordnungsplan werden Maßnahmen zum Erhalt bestehender Großgehölze festgesetzt, zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, sowie die Anpflanzung einer 2reihigen, frei wachsenden Laubhecke.
Zur Minimierung der Lichtemission werden textliche Festsetzungen getroffen.
Festsetzungen zum Anbringen von Nisthilfen werden als Ausgleich für den Verlust der Rauchschwalbenkolonie getroffen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird festgelegt ob der Ausgleich im oder außerhalb des Plangebietes statt findet.
Bauliche Maßnahmen wie die Einfriedung mit Zäunen im LSG sind erlaubnispflichtig.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Im Plangebiet wurde von Mai bis Juni 2007 eine Vegetations- und Nutzungsstrukturkartierung mit Baumkataster durchgeführt.

b) In der Mitte des Plangebietes liegt eine in 2004 gestaltete öffentliche Grünfläche. Östlich schliesst die Bauschuttkippe des ehemaligen Schlosses Kleinzschocher an, welche von Ruderalarten und dichtem Brombeergestrüpp bewachsen ist. Das Gelände fällt steil zum Park hin ab. Am Kantatenweg 31 ist ein verwilderter Garten durch Ahornaufwuchs geprägt. Im östlichen Bereich des Rittergutes haben sich nach Abriss und Entsiegelung Ruderalgesellschaften entwickelt. In den Randbereichen befinden sich Trittgesellschaften im Übergang zu Hochstauden Goldruten- oder Kletten-Gesellschaft. Der alte, waldartige Baumbestand östlich des Rittergutes am Kantatenweg wird durch Stiel-Eiche mit Ahorn und Flatter-Ulmen geprägt. Die Windorfer Straße 51/53 ist randlich mit Gehölzen eingefasst.
Das Gehölz östlich des Rittergutes hat im Anschluss an den Park und die bewachsene Kippe einen hohen Wert. Die neu gestaltete Grünfläche ist artenärmer und hat einen mittleren Wert. Von geringem Wert sind hoch versiegelte Flächen. Im Plangebiet wurden keine seltenen oder besonders geschützten Pflanzen beobachtet. Eine ausführliche Darstellung befindet sich im Grünordnungsplan.

c) Die wildlebenden Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die hohe Versiegelung bestehen, jedoch können Großgehölze sich weiter entwickeln und die Ruderalflächen bleiben erhalten.b) Bei Durchführung der Planung wird durch Entsiegelung und Begrünung mehr Vegetationsfläche entstehen. Gleichzeitig gehen gewachsene Strukturen und Großgehölze verloren, welche durch Neupflanzungen ersetzt werden. In der Eingriffsbilanz (GOP Tab. 2) wird dies als Verlust bewertet. Der Verlust von Großgehölzen kann durch Neupflanzungen mittelfristig ersetzt werden.

c) Die relevanten Ziele des Umweltschutzes können mittelfristig nach Einwachsen der Großgehölze erreicht werden.
Textliche Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Grünordnungsplan getroffen und durch Übernahme in den Bebauungsplan rechtswirksam.

7.2.3 Boden - Wasser – Luft - Klima

7.2.3.1 Boden

7.2.3.1.1 Bestandsaufnahme
Im Plangebiet ist die natürliche Bodenart Kolluvisol durch Versiegelung und Geländemodellierung sehr stark anthropogen überformt. Restflächen natürlicher Böden können im Park vorhanden sein und werden durch die Planung nicht verändert.
Der geologische Untergrund außerhalb des Parks kann generell in Straßen- oder Platzoberbau mit Restflächen von Mutterboden über Auffüllung über Flußablagerungen (Auelehm über Flusssand über Flusskies) eingeteilt werden. Nach dem o.g. BAUGRUNDGUTACHTEN 2008 ist das Plangebiet außerhalb des Parks fast vollständig 0,45 m bis 3,1 m aufgefüllt.

7.2.3.1.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen
Die bestehende, sehr hohe Versiegelung wird durch die vorliegende Planung deutlich verringert (siehe GOP Tab.1 Bilanz Flächenversiegelung). Die Abbruchmaßnahmen werden altlastentechnisch begleitet, gegebenenfalls werden kontaminierte Bereich fachgerecht saniert (siehe Kap. 5.4). Durch die Beräumung und fachgerechte Entsorgung eines Teils der Bauschuttkippe kann gewachsener Boden wieder frei gelegt werden. Die zentral gelegene Verkehrsfläche des Grundstücks Kantatenweg 31 wird mit der Erschließungsplanung als ca. 260 m² großer Platz gestaltet und begrünt. Im B-Plan werden jedoch nur die Straßenbegrenzungslinien festgelegt.
Gewachsener Boden ist in menschlich überschaubarer Zeit nicht ersetzbar. Durch Entsiegelung und Begrünung können jedoch bestimmte Bodenfunktionen wieder belebt werden, welches sich in der Ausgleichsbilanz (GOP Tab. 2) positiv wiederspiegelt. Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, der sparsamer und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie Entsiegelung werden erfüllt.

7.2.3.2 Grund- und Oberflächenwasser

7.2.3.2.1 Bestandsaufnahme
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächenwasser. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 100 Sächs. Wassergesetz. Es besteht die Gefahr der Überschwemmung bei Extremhochwasser (> HQ 300).
Das Grundwasser zirkuliert überwiegend in den durchlässigen bis stark durchlässigen fluviatilen Ablagerungen (Flusssand und Flusskies). Häufig ist das Grundwasser gespannt aufgrund überlagernder schwach bis sehr schwach durchlässiger Auelehmdeckschichten und entwässert nach Osten in die Weiße Elster. Im Frühjahr 2008 wurde Grundwasser im WA Windorfer Straße bei 108,2 bis 108,45 m ü NN festgestellt, im WA Kantatenweg 31 bei 107,75 bis 108,2 m NN. Als Bemessungswasserstand empfiehlt das o.g. BAUGRUNDGUTACHTEN 2008 von einem Grundwasserniveau bei 109,5 m NN auszugehen.
Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist die Grundwasserneubildung eingeschränkt.

7..2.3.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen
Ziel des Umweltschutzes, die Förderung der Versickerung wird durch Entsiegelung, Begrenzung der Neuversiegelung und Begrünungsmaßnahmen erfüllt, welches positiv in die Ausgleichsbilanz (GOP Tab. 2) eingeht. Durch die hydrogeologischen Bedingungen im Bebauungsplangebiet wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt. Individuell vorhandene Möglichkeiten sind zur weitestgehenden Erfassung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zu nutzen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, das in Zisternen oder auf anderem Wege zurückgehalten wird, kann umfänglich zur Bewässerung der Hausgärten oder zur Brauchwassernutzung Verwendung finden.

7.2.3.3 Luft

7.2.3.3.1 Bestandsaufnahme
Infolge der hohen Verkehrsfrequenz auf der Windorfer Straße besteht zur Hauptverkehrszeit eine starke Belastung mit Stickoxiden, Lärm und Staub im angrenzenden Bereich.

7.2.3.3.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen
Bei der angestrebten Wohnnutzung werden zusätzliche Emissionen von Schadstoffen durch Kfz-Verkehr der Anwohner und Hausbrand entstehen. Von einer signifikanten Erhöhung der Verkehrsbelastung ist jedoch nicht auszugehen. Das Gebiet ist über die Dieskaustraße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Für den Hausbrand werden emissionsarme Heizsysteme festgesetzt.
Das relevante Ziel des Umweltschutzes zur Verminderung der Luftverschmutzung wird durch Begrünungsmaßnahmen zur Staubfilterung kompensiert.

7.2.3.4 Klima

7.2.3.4.1 Bestandsaufnahme
B Während die Straßen und betonierte Flächen durch starke Erwärmung gekennzeichnet sind, weisen die Gärten und Vegetationsflächen am Kantatenweg ein bioklimatisch günstiges Kleinklima auf. Der Volkspark ist ein thermisches Ausgleichsgebiet mit Kaltluftbildung in den Waldflächen und hat eine positive Wirkung auf das Plangebiet.

7.2.3.4.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen
Das relevante Ziel des Umweltschutzes, die Förderung eines bioklimatisch günstigen Kleinklimas wird durch die Entsiegelung und Begrünungsmaßnahmen erfüllt, was zu einer positiven Bewertung in der Ausgleichsbilanz (GOP Tab. 2) führt. Bei ca. 30 bis 40 Prozent der vorgesehenen Gebäude ist durch die vorgesehene süd- bzw. südsüdwestliche Ausrichtung der Gebäude eine ökologisch sinnvolle passive Sonnenenergienutzung und eine individuelle Nachrüstung der Gebäude mit Solaranlagen möglich.

Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrenzung der Neuversiegelung und Begrünung fördern die ökologischen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildung und haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima.

Es sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser Klima oder Luft zu erwarten, deshalb bedarf es keiner weiteren Ermittlungen oder Ausführungen.

7.2.4 Landschaft

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Aussagen zum Landschaftsbild wurden aus dem Landschaftsplan und Beobachtungen im Gelände abgeleitet.

b) Das Plangebiet ist geprägt durch den Übergang von städtischer Bebauung in die Freiflächen der Elsteraue mit dem Volkspark Kleinzschocher. Durch die Neuanlage des grünen Platzes in der Mitte des Plangebietes, die gestalterische Aufwertung der Windorfer Straße, die Sanierung angrenzender Jugendstil Häuser und die markante Wirkung der Taborkirche hat sich ein attraktiver Platz als Eingang von Kleinzschocher entwickelt. Durch die Aufwertung des Kantatenwegs und die Erweiterung des Eingangs zum Volkspark Kleinzschocher durch Bepflan-

zung der Bauschuttkippe in 2007 wird dies gefestigt. Beeinträchtigt wird das Bild durch die zerfallenden Reste des Rittergutes Kleinzschocher und den Autohandel an der Windorfer Straße. Die Windorfer Straße 51/53 ist durch randliche Gehölze in den Park eingebunden. Dort ist die saalezeitliche Terrasse als natürliche Reliefkante vom Park aus erlebbar. Durch die ungeordnete Bauschuttkippe wurde diese verfüllt. Die angrenzenden Flächen und das Gehölz östlich des Rittergutes sind Teil des Parks. Im Bestand ist das Plangebiet ein städtisch überprägter, dörflicher Ortskern mit vielen Bäumen im Übergang zur freien Landschaft. Der hohe Wert wird durch die ruinöse Bausubstanz und die ungeordnete Bauschuttkippe beeinträchtigt.

c) Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert ist (§ 1 BNatSchG). Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten (§2 (1) Nr.11 BNatSchG)

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Aufenthaltsqualität im Plangebiet durch die ruinöse Bausubstanz und den Autohandel gestört. Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für Ortsbild, Erholung und Spiel und ist aufgrund der Lage im alten Ortskern und in Anbindung an den Volkspark Kleinzschocher entwicklungsfähig.

Bei Durchführung der Planung verbessert sich das Ortsbild, jedoch findet eine Überbauung im Bereich der Bauschuttkippe statt. Mehrere Großbäume müssen gefällt werden, wodurch die Baukörper stärker zum Vorschein kommen. Die umfangreichen Pflanzmaßnahmen werden erst mittelfristig wirksam. Jetzt als öffentlicher Park genutzte Bereiche werden zu privaten Gärten und sind dann nicht mehr zugänglich.

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung zugunsten einer städtischeren Prägung verschoben.

Textliche Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind dem GOP und den Festsetzungen des B-Plans zu entnehmen.

7.2.5 Biologische Vielfalt

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Informationen wurden dem Landschaftsplan, der Brutvogelkartierung und Bestandsaufnahmen des GOP entnommen.

Die biologische Vielfalt ist durch den Übergang der städtischen Randbebauung zur Elsteraue aufgrund ihrer Vernetzung als mittel bis hoch einzuschätzen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen (§ 2 (1) Nr.10 BNatSchG)

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

Optimal für die Erhaltung der biologischen Vielfalt wäre die Beibehaltung des jetzigen, ungeordneten Zustandes, welches städtebaulich jedoch nicht gewünscht ist.

Bei Durchführung der Planung gehen Großgehölze verloren, der Ersatz wird erst mittelfristig wirksam. Die Störwirkung auf die Fauna wird höher sein. Gartenflächen werden intensiver genutzt, müssen aber nicht artenärmer sein als die derzeit höher versiegelte Fläche mit randlichen Ruderalgesellschaften.

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes können eingehalten werden.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind dem GOP und den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

7.2.6 Menschen

Betrachtet wird die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen im Plangebiet. Informationen wurden dem Landschaftsplan, den Erhebungen zum GOP und der Schalltechnischen Untersuchung (DR. KIEBS 2007) entnommen.

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

Schutzbedürftige Wohnnutzungen grenzen direkt an das Plangebiet an. Der grüne Platz und die Freiflächen um die Taborkirche bieten eine hohe Aufenthaltsqualität.
Der vorhandene Verkehrslärm von der Windorfer Straße und der Dieskaustraße stellt eine Vorbelastung hinsichtlich des Lärms dar. Weitere Lärmquellen sind die intensiv genutzten Sportstadien im Volkspark. Der Volkspark wird intensiv zur Erholung genutzt. Das Plangebiet hat im Bestand eine mittlere Wertigkeit.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

Bei Durchführung der Planung ergeben sich geringe Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes beim Schösserhaus und dem südlich angrenzenden Gebäude in den oberen Geschossen.
An der Windorfer Straße ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes an den straßenzugewandten Seiten der straßennahen, westlichen Häuserreihe tagsüber um bis zu 8 dB(A), nachts bis zu 9 dB(A). Die Beurteilungspegel nehmen zum Dachgeschoss hin zu.

Die Verträglichkeit der Wohnnutzung kann über passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen dort tagsüber bei 60 bis 66 dB(A), nachts über 50 dB(A). Schallschutznachweise werden für die Dachgeschosse der beiden südwestlichen Gebäude erforderlich.
Es besteht eine weitgehende Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnnutzung und den vorhandenen Sportanlagen. Während des Spielbetriebes des Leipziger Sportvereins Südwest kann es sonntags innerhalb der Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr zu geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an der östlichen Seite des WA Windorfer Straße kommen. Auf die Möglichkeit zeitlich begrenzter Konflikte sollten die zukünftigen Bauherren hingewiesen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Belastungen der umliegenden Wohnungen etwa konstant. Durch die vorliegende Planung würde der Anliegerverkehr erhöht. Dennoch ist nicht mit einer deutlich höheren Lärmbelastung zu rechnen.
Die Remisen bzw. die Nebengebäude entlang der Windorfer Straße verhindern nicht eine um ca. 4 bis 5 dB (A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden Verkehrslärmbelastung. Dadurch ergibt sich eine erhöhte wohngebietsuntypische Lärmbelastung für die Hausgärten im westlichen Teil des WA 2.

7.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Aussagen zum Denkmalschutz wurden den Stellungnahmen der zuständigen Behörden und Beobachtungen im Gelände entnommen. In Plangebiet steht das Schösserhaus mit Toreinfahrt und Mauern unter Denkmalschutz. Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzbereich. Im Boden verborgene Zeugnisse der Kultur sind zu erhalten und zu schützen. Das Landesamt für Denkmalschutz ist vor Baubeginn zu informieren.
Die denkmalgeschützten Gebäude sollen saniert werden, so dass die Reste des Gutes Kleinzschocher erhalten bleiben. Beim Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, unter der Voraussetzung, dass vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie erforderliche Grabungen durchgeführt werden.

7.3 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. So hat eine Entsiegelung beim Schutzgut Boden auch eine positive Auswirkung auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen. Starke Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, sowie Pflanzen und Landschaftsbild.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die angestrebte Wohnnutzung in den Baugebieten ist realistischer als eine theoretisch mögliche, kleingewerbliche Nutzung. Zum Erhalt der Grünfläche gibt es keine Alternative.

7.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).
Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.
Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.6 Zusammenfassung

Die Bewertung erfolgte nach den Vorgaben des Leipziger Modells. Hinsichtlich der schutzbezogenen Auswertung führt die Entsiegelung und der Rückbau der Bauschuttkippe zu einer deutlichen Verbesserung des Schutzgutes Boden und nachfolgend auch der Schutzgüter Wasser und Klima/Luft. Beim Landschaftsbild ist die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu Wohnzwecken an Stelle der Gewerbebrache und die Bepflanzung der Kippe als positiv zu bewerten.

Der Verlust von Großgehölzen wirkt sich hingegen negativ aus und wird erst mittelfristig durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert. Der Verlust von eingewachsenen Vegetationsstrukturen wirkt sich negativ auf das Schutzgut Flora + Fauna aus und wird ebenfalls erst mittelfristig durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert. Unter Berücksichtigung aller grünordnerischer Maßnahmen hat die geplante Bebauung keine erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter zur Folge.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu Wohnzwecken an Stelle der Gewerbebrache und die Bepflanzung der Kippe führt zu einer Verbesserung des Ortsbildes. Andererseits werden die Baukörper durch die Fällung von Großbäumen stärker zum Vorschein kommen. Die umfangreichen Pflanzmaßnahmen werden erst mittelfristig wirksam. Der waldartige Baumbestand östlich Kantatenweg 31 wird zu privaten Gärten und nicht mehr Teil des Parks sein. Dagegen wird durch die Begrünung und Gestaltung der Bauschuttkippe dieser Bereich jetzt öffentlich zugänglich.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.09.2007 um 18.00 Uhr im Rathaus Plagwitz eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 15.09.2007 im Amtsblatt Nr. 17/07 der Stadt Leipzig.
Im Rahmen der Erörterung wurden die Grundzüge der Planung durch einen Vertreter des Stadtplanungsamtes vorgestellt. Ein Vertreter der LWB informierte ergänzend aus Sicht des Eigentümers. Die Planung wurde von den anwesenden ca. 25 Bürgern im wesentlichen begrüßt. Die Veranstaltung dauerte ca. 40 Minuten.

Insbesondere wurden die folgenden Punkte erörtert:
- Forderung nach Wiederherstellung des Gehwegs im Bereich vor dem Plangebiet in der Windorfer Straße.
- Hinweis auf die hohen Grundwasserstände im Auwaldbereich und mögliche Feuchtigkeit von Kellerräumen.
- Wunsch nach altengerechtem Bauen auf Grund der Überalterung der Gesellschaft.
- Frage nach den vorgesehenen Grundstücksgrößen.
- Frage, ob eine individuelle Bebauung vorgesehen ist. Es ist seitens des Eigentümers auf Basis des B.-Plan Entwurfs vorgesehen, mit mehreren Architekturbüros ein Gutachterverfahren durchzuführen, um eine dem hochwertigen Standort angemessene Architektur, Farb- und Formensprache der Haustypen festzulegen. Von daher ist nicht an eine individualisierte Bebauung gedacht.
- Frage, ob für den Standort eine ausreichende Nachfrage nach Häusern gegeben sein wird.
- Frage zum Herstellungszeitraum des Parkeingangs, welcher mittlerweile fertiggestellt ist.
- Frage, ob die historische Toranlage wieder hergestellt wird? Das Schösserhaus und die noch erhaltenen historischen Torpfosten sollen erhalten werden. Es ist jedoch nicht vorgesehen, ein Tor einzubauen, da die Zufahrt öffentlich zugänglich sein muss.

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

Mit Schreiben vom 12.07.2007 des Stadtplanungsamtes wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Den 18 beteiligten TÖB wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Frist für die Abgabe der schriftlichen Stellungnahme bis zum 18.08.2007 vorgegeben.

Das Landesamt für Denkmalpflege und das Büro für Baupflege beim ev.-luth. Bezirkskirchenamt gaben keine Stellungnahme ab.

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen enthielten entweder Hinweise die bereits berücksichtigt waren oder die im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden konnten. Aus den Stellungnahmen ergaben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planverfahren.

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 18 TöB mit Schreiben vom 12.06.2009 mit Frist gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 bis 15.07.2009 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:

- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Leipziger Verkehrsbetriebe
- Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.
- Stadtwerke Leipzig

Das Landesamt für Archäologie, das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, das Regierungspräsidium Leipzig/Umweltfachbereich, das Büro für Baupflege beim ev.-luth. Bezirkskirchenamt.

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 bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Ergänzungen oder Änderungen von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung:

- Landesdirektion Leipzig: es seien keinerlei Aussagen zu den landesplanerischen und regionalplanerischen Belangen in der Begründung zum B-Plan enthalten. Die Begründung wurde unter Punkt 6.1.1 entsprechend ergänzt.
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Hinweis, dass bei entsprechender Bautätigkeit Bohranzeige- sowie Bohrergebnismitteilungspflicht bestehe. Anhang I der Begründung wurde um einen entsprechenden Hinweis erweitert.

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 Ergänzungen oder Änderungen von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung:

keine

In der Planung bereits berücksichtigte Hinweise der TöB:
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH: fachliche Hinweise zur Aufnahme in die Begründung. Auf die Übernahme der Hinweise konnte verzichtet werden, da die Vorgaben auf Grund der Planung bereits berücksichtigt bzw. in der Erschließungsplanung geregelt wurden.
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig: die Einhaltung der Grenzwerte sowie eine schalltechnische Eibeziehung der Sportanlagen wurde bereits im schalltechnische Gutachten berücksichtigt, die erforderlichen Schutzmaßnahmen wurden festgesetzt.
- Kommunale Wasserwerke: Das geforderte Geh- und Fahrrecht zugunsten der KWL im Bereich der Schächte ist gewährleistet, da sämtliche Schächte auf öffentlichen Flächen bzw. auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Erschließungsfläche befinden.
- Polizeidirektion Leipzig: Die Gewährleistung ausreichender Sichtbeziehung des MIV an der südlichen Stichstraße ist bei dieser privaten Grundstücksanbindung (Vorrang fließender Verkehr sowie Fußgänger) mit einer Breite von 6 m gegeben.

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 eine Änderung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Beteiligung Dritter:

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 16.06.09 bis 15.07.09 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

Der HKI Industrieverband e.V. gab eine Stellungnahme ab, in der er forderte, die Festsetzung zur Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe (Teil B: Text I.6.) ersatzlos zu streichen, da diese durch die Nouvellierung der Bundesimmissionsschutzverordnung nicht mehr zeitgemäß sei. Aus lufthygienischer Sicht gibt es jedoch derzeit keinen Grund, die Festsetzung zu streichen (siehe hierzu Pkt. II-1 des Abwägungsvorschlages).

Der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. und der Naturschutzbund Landesverband Sachsen e.V. gaben keine Stellungnahme ab.

Eine weitere Planung Fortschreibung, Ergänzung oder Klarstellung in der Begründung zum Bebauungsplan war nicht erforderlich.

9. Städtebauliches Konzept

Bebauungskonzept
Das Plangebiet gliedert sich in den nördlichen Bereich am Kantatenweg und den südlichen Bereich an der Windorfer Straße. Dazwischen liegt der Zugang zum Volkspark.

Das Konzept sieht für den Bereich am Kantatenweg eine maximal zweigeschossige Bebauung (mit Dachgeschoss) in Form von Einzel- und / oder Doppelhäusern mit Satteldächern vor. Die Stellung der Baukörper orientiert sich dabei an den Grundfigur des ehemaligen Rittergutes. Die Mitte des Siedlungsbereiches bildet ein gemeinsamer Anger. Die traufständigen Eingangsseiten der Gebäude sind jeweils zum Anger orientiert. Die Zufahrt erfolgt durch die unter Denkmalschutz stehenden Torpfosten . Durch die begrenzte Höhenentwicklung, eine einheitliche Architektursprache und die Begrenzung der Bebauung auf die bisher bereits versiegelten Grundstücksteile fügt sich die Bebauung gut in das vom Auwald bestimmte Landschaftsbild ein.

Der südliche Teil des Plangebietes wird mit maximal zweigeschossigen Stadthäusern bebaut. Die Häuser erhalten eine einheitliche Ost- / Westorientierung. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Windorfer Straße wird hier die geplante Bebauung etwas von der Straße abgesetzt. Remisen bzw. Nebengebäude entlang der Windorfer Straße sollen mit der zu erhaltenen und zu sanierenden Mauer einerseits die historische Situation aufgreifen und den Straßenraum baulich fassen und andererseits der Verlärmung der Grundstücksfreiräume entgegenwirken. Auch dieser Bereich soll über entsprechende grünordnerische Maßnahmen in das attraktive Landschaftsbild des Volksparks integriert werden. Als Dachform sind hier einheitlich Flachdächer zulässig.

Erschließungskonzept
Erschlossen werden die beiden Plangebietsteile jeweils über Stichstraßen, im Norden vom Kantatenweg aus als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - und im südlichen Teil als Privatstraße von der Windorfer Straße aus. Die Bemessung der Verkehrsräume (Fahrbahnbreiten siehe Planeintrag und Kurvenradien von 5.00 m) ermöglicht ein Wenden von Rettungs- und Müllfahrzeugen durch Vor- und Zurücksetzen. Der bewusste Verzicht auf eine Ringerschließung im südlichen Plangebietsteil reduziert nicht nur die Baukosten, sondern verringert Störungen des Verkehrsflusses innerhalb der Windorfer Straße.

Grünordnerisches Konzept
Durch die Neuanlage des grünen Platzes in der Mitte des Plangebietes, die gestalterische Aufwertung der Windorfer Straße, die Sanierung angrenzender Jugendstil-Häuser und die markante Wirkung der Taborkiche hat sich ein attraktiver Raum als Parkeingang von Kleinzschocher entwickelt. Die Sanierung des Kantatenwegs und die Erweiterung des Parkeingangs durch die Bepflanzung der Bauschutthalde in 2007 haben diese Entwicklung positiv unterstützt. Das derzeit noch durch die gewerblichen Flachbauten und leerstehenden Gebäude beeinträchtigte Landschaftsbild soll durch die Neubauvorhaben und entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen in seinem Erscheinungsbild aufgewertet werden. Standorttypische Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen sollen für ein harmonisches und unverwechselbares Erscheinungsbild der Wohnanlage "Gut Kleinzschocher" sorgen. Heckenpflanzungen sollen dabei u. a. einerseits Übergänge zwischen den angrenzenden Nutzungen schaffen, andererseits diese aber auch voneinander abschirmen. Die von Bebauungen freizuhaltenden Gartenflächen sind zu begrünen.

Unabhängig vom B-Plan-Verfahren hat der Grundstückseigentümer, die Leipziger Wohnungs- und Baubaugesellschaft (LWB) , im Sommer 2008 auf Basis der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs ein begleitendes Gutachterverfahren mit 6 teilnehmenden Büros zur Erzielung einer ansprechenden Architekturqualität der Einzelgebäude und der öffentlichen und halböffentlichen Räume durchgeführt. Seitens der LWB ist eine einheitliche Realisierung beabsichtigt. Für die Realisierung ausgewählt wurde der Entwurf des Architekturbüros Jordi & Keller:

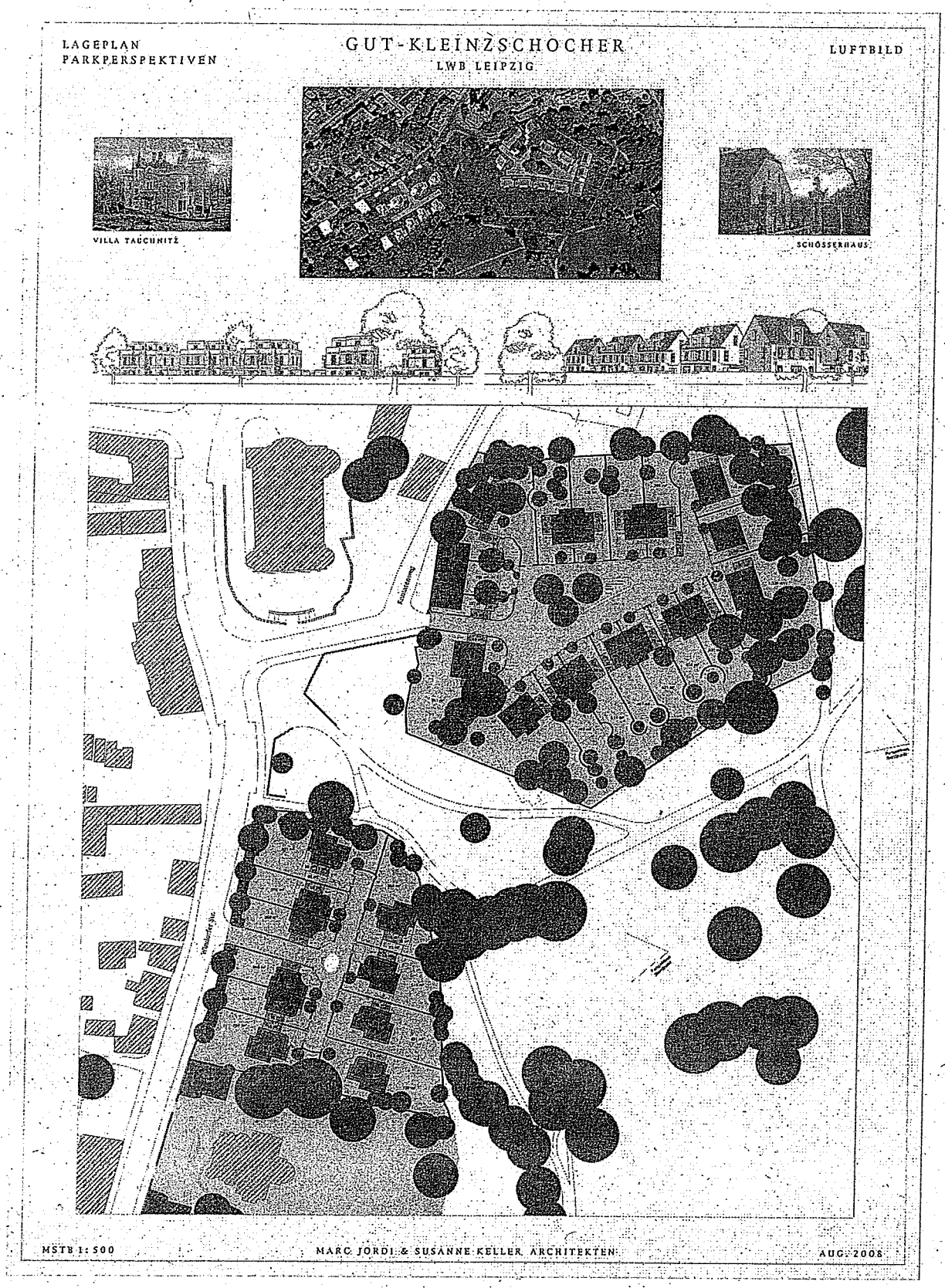


Abbildung: Lageplan / Bebauungskonzept Büro Jordi & Keller

C. Inhalte des Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Windorfer Straße und den Kantatenweg, im Süden durch die ehemalige Tauchnitzsche Villa in der Windorfer Straße 57 und im Norden sowie Osten durch den Volkspark Kleinzschocher.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4a (teilweise), 5, 6, 8/4, 8/13, 8/14, 8/16, 8/17 der Gemarkung Kleinzschocher mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei "Allgemeinen Wohngebieten". Dazwischen befindet sich eine öffentliche Parkanlage. Eine Gliederung in insgesamt vier Baugebiete (WA 1 bis WA 4) ist zum einen dem dazwischen liegenden Park geschuldet und ist zum anderen im südlichen Plangebietsteil in der unterschiedlichen Zielstellung des Bebauungsplanes die Bauweise betreffend - Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes sowohl mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser als auch mit zum Park hin orientierten Stadthäusern - begründet.
Die Baugebiete selbst werden durch die erforderlichen Erschließungsanlagen gegliedert, im Nördlichen Teil durch eine öffentliche Verkehrsfläche und im südlichen Teil durch eine Privatstraße.
Das Landschaftsschutzgebiet Leipziger Auwald wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Planeintrag TF1, TF2 und TF3).

Die Baugebiete sind gegliedert in:

- überbaubare Grundstücksflächen und in
- nicht überbaubare Grundstücksflächen,
- im Nordosten durch eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist,
- im Norden durch eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- im Süden durch eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist
- und im Südwesten durch Flächen für Nebenanlagen.

12. Baugebiet
12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

12.1.1. Gebietstyp

Für die Baugebiete wird als Art der Nutzung gem. § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (vgl. Rechtsplan, zeichnerische Festsetzung)

Begründung:
Mit dieser Festsetzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt. Sie ist damit eindeutig auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet und berücksichtigt die direkte Nachbarschaft des Plangebietes zur Wohnbebauung entlang des Kantatenweges im Norden, zum Volkspark im Osten und zu der vorhandenen Villa im Süden an der Windorfer Straße.
Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck der Flächen klargestellt, planungsrechtlich gesichert und die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens gesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

12.1.2. Feinsteuerung

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. [§1 Abs. 5 BauNVO] (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.1.1)

Begründung:
Mit diesen Festsetzungen sollen die zulässigen Nutzungen im Baugebiet eindeutig bestimmt werden. Dies dient dem Ziel, im Plangebiet nur die beabsichtigten Wohngebäude sowie die übrigen baulichen Anlagen, wie Carports, Garagen und Nebenanlagen zuzulassen. Die oben bezeichneten Anlagen entsprechen nicht dem beabsichtigten Wohngebietscharakter und würden durch zu erwartendes zusätzliches Verkehrsaufkommen die Wohnnutzung beeinträchtigen. Darüber hinaus ist für diese anderen Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet selbst kein Bedarf erkennbar bzw. ist dieser in der Umgebung bereits abgedeckt.

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.1.2)

Begründung:
Auch mit diesen Festsetzungen sollen die zulässigen Nutzungen im Baugebiet eindeutig bestimmt werden und die Entwicklung eines attraktiven und ruhigen Wohnstandortes am Volkspark planungsrechtlich gesichert werden. So werden die oben bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um zusätzliche Störungen durch den sonst zu erwartenden Verkehr auf die benachbarten Grundstücke zu vermeiden. Darüber hinaus ist auch für diese anderen Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet selbst kein Bedarf erkennbar bzw. ist dieser in der Umgebung bereits abgedeckt.

12.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird gemäß Planeintrag auf maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. Rechtsplan, zeichnerische Festsetzungen).

Begründung:
Neben der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Damit wird zunächst den Forderungen des § 16 Abs.3 BauNVO Rechnung getragen.
Im Weiteren sichern diese Festsetzungen die Realisierung der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungskonzeption planungsrechtlich ab und orientieren sich an den vorhandenen Höhen der benachbarten Wohngebäude.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und anderen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht überschritten werden. [§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.1.3)

Begründung:
Der Ausschluss der Überschreitung der zulässigen maximalen GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und anderen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO soll gewährleisten, dass naturräumliche Eingriffe begrenzt werden und die Grundstücke einen überwiegend grünen Charakter erhalten. Ebenso soll dadurch der Anfall an zurückzuhaltendem oder zu versickerndem Oberflächenwasser eingeschränkt werden.

12.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

*In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1, WA 2** und **WA 3** ist die offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist im **WA 3** nur die Errichtung von Einzelhäusern und **in WA 1** und **WA 2** die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zulässig.*
(vgl. Rechtsplan, zeichnerische Festsetzungen)

Begründung:
Mit diesen Festsetzungen soll die Grundlage dafür gelegt werden, zusätzliche Angebote an innerstädtischem Wohneigentum in kosten- und flächensparender Bauweise mit relativ großzügigen Gartenflächen anbieten zu können.
Mit diesen Festsetzungen soll ebenso die städtebaulich beabsichtigte Differenzierung zwischen dem eher 'dörflich' geprägtem Charakter im Norden (ehemaliges Gut) und dem eher städtischen Wohncharakter in sog. Stadthäusern/-villen im Süden sichergestellt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.
(vgl. Rechtsplan, zeichnerische Festsetzungen)

Begründung:
Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen orientieren sich an der im zugrunde liegenden Bebauungskonzept beabsichtigten Gebäudestellung sowie an den beabsichtigten Außenmaßen der Gebäude und sollen eine angemessene Bebauung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen sichern. Zu diesem Zweck werden die Baufenster aus Baugrenzen mit Tiefen von 10,00, 12,00, 13,50 und 18,00 m festgesetzt. Letztere Bautiefe (im Norden des Plangebietes) soll ein Ab- oder Heranrücken an die öffentliche Verkehrsfläche und somit hier eine flexiblere Bebauungsmöglichkeit ermöglichen.
Die äußere Begrenzung der Baufenster durch Baugrenzen soll die städtebauliche Ordnung im Plangebiet sicherstellen. Dazu gehört, dass durch die festgesetzten Baugrenzen gewährleistet ist, dass

1. die Fassaden der Gebäude in einer Flucht verlaufen,
2. die Verkehrsflächen baulich gefasst werden und
3. die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig bestimmt werden.

Die Baufenster wurden so festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände von 3 m zu den benachbarten Grundstücken gewährleistet und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Durch die *zeichnerische Festsetzung der Hauptfirstrichtung* wird eine Bauweise realisiert, die in den betreffenden Bereichen den Straßenraum baulich fasst und sich vor allem im nördlichen Bereich aus der ursprünglichen 'Hofbebauung' des ehemaligen Rittergutes ableitet. Stehen die Gebäude an der Windorfer Straße ganz bewusst traufständig zum Volkspark, um so einen harten Übergang zur Parklandschaft zu vermeiden, so lebt in der nördlichen Neubebauung der historische Charakter des Gutshofes wieder auf und schafft eine lebendige Bebauung mit attraktivem Wohnumfeld und interessanten Freibereichen. Um dieses charakteristische Erscheinungsbild zu sichern und weiterzuentwickeln sind die Gebäude entsprechend den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Dort wo möglich ist natürlich die Nutzung der Sonnenenergie nicht ausgeschlossen.

12.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der geradlinigen Verlängerung der jeweiligen vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Es sind maximal 2 Stellplätze je Wohneinheit zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.2.1)

Begründung:
Um ein Zubauen bzw. Zustellen der Vorgartenbereiche der einzelnen Wohngrundstücke zu verhindern wird die Errichtung der Garagen und/oder Carports sowie die Anordnung der Stellplätze auf den Bereich zwischen vorderer und hinterer Baugrenze beschränkt.
Um einen entsprechend großen gärtnerisch angelegten Bereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten wird diese Option auf maximal 2 Stellplätze pro Wohneinheit begrenzt.

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu einer max. Größe von 15 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Von der Größenbeschränkung ausgenommen sind Nebenanlagen, die im WA2 und WA3 innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Es sind ausschließlich eingeschossige Nebenanlagen zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.2.2)

Begründung:
Diese Festsetzungen dienen dazu, eine unnötige bzw. die zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet durch eine Vielzahl von Nebenanlagen wie Geräteschuppen dort, wo deren Lage im Bebauungsplan nicht eindeutig festgesetzt ist, zu vermeiden. Darüber hinaus sollen die im südlichen Teil bewusst an der Windorfer Straße festgesetzten Flächen für Nebenanlagen einer Verlärmung (z. B. durch die Errichtung sogenannter Remisen) der an die Windorfer Straße neu geplanten Grundstücke entgegenwirken bzw. mindern. Somit kann der Verkehrslärm auf den Gartenflächen deutlich reduziert und die Aufenthaltqualität dort erheblich verbessert werden (vergl. hierzu auch das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan vom 05.10.2007).

12.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.3)

Begründung:
Mit dieser Festsetzung soll einer Verdichtung, die sowohl dem angestrebten Charakter eines hochwertigen Wohngebietes als auch der umliegenden vorhandenen Bebauungsdichte nicht entsprechen würde, entgegengewirkt werden. Denn gerade in den letzten Jahren hat sich insbesondere der Bereich entlang des Kantatenweges zu einem attraktiven Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in größtenteils sehr ansprechender Architektursprache entwickelt. Und diese Entwicklungstendenz soll in der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen seine Fortsetzung finden.

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung der Wege, Terrassen, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.4.1)

Begründung:
Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens. Zudem sollen bestehende Versickerungsvorgänge, trotz der verminderten Durchlässigkeit des Bodens, möglichst wenig beeinträchtigt werden.
Dadurch kann, wenn auch nur in geringem Umfang, zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Abwassersysteme und Kläranlagen beigetragen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Garagen, Carports, Stellplätze, deren Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.4.2)

Begründung:
Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung der Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes auf der einen Seite und die Zielstellung einer starken Durchgrünung in dem geplanten und unmittelbar an den Volkspark angrenzenden Wohngebiet und somit Integration dessen in das von der Parklandschaft geprägten Landschafts- und Ortsbildes. Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen im Wohnumfeld werden erholungswirksam wahrgenommen und dienen der Verbesserung des Kleinklimas durch Staubfilterung, Regulierung von Luftfeuchte und Temperatur. Gleichzeitig wird auch das mit der vorangegangenen Festsetzung angestrebte Ziel einer möglichst geringen Beeinträchtigung der bestehenden Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser durch die Begrünung der verbleibenden Flächen Grundstücksflächen unterstützt.

Schutz vor Lichtemissionen:
Für die Außenbeleuchtung sind als Lampentypen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.4.3)

Begründung:
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Landschaftsraum des Volksparks Kleinzschocher, Lebensraum für eine Vielzahl von Insekten. Um den "Staubsaugereffekt" der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder ein gleichwertiger technischer Standard für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Unzulässig sind daher auch Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen. Maßnahmen zur Begrenzung der Lichtemission sollen die Störwirkung auf das angrenzende Vogelschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet verringern.

12.5 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die mit Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig zu belasten. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Baulichkeiten jeglicher Art und von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.5.1)

Begründung:
Durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH erfolgte im letzten Jahr die Neuverlegung eines Mischwasserkanals, DN 800. Im Rahmen dieser Leitungsverlegung erfolgte bereits ein Vorabanlegen eines Anschlusses 400 zur Abwasserableitung des nördlichen Teiles des Baugebietes. Das festgesetzte Leitungsrecht sichert hier diesen Leitungsanschluss und somit die Abwasserentsorgung.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im südlichen Planbereich sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.5.2)

Begründung:
Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des südlichen Plangebietes und der neu zu bildenden Baugrundstücke ist der Bau einer Privatstraße geplant. Diese wird, beginnend an der Windorfer Straße, als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der daran angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt. Die Länge der Erschließungsanlage beträgt im Zufahrtsbereich und dem südlichen Schenkel jeweils ca. 25,00 m und

in dem nördlichen Schenkel ca. 35,00 m. Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um z. B. von einem 3-achsigen Müllfahrzeug oder der Feuerwehr befahren werden zu können (vergl. hierzu auch die Erschließungsplanung durch Büro M² aus Leipzig).

Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung des – zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen - Grundstückes mit Grunddienstbarkeiten) klar. Mit dieser Festsetzung sind auch die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert, die aus den Anforderungen z.B. der Stadtreinigung oder der Feuerwehr zu den Wendemöglichkeiten ihrer Fahrzeuge oder der Erreichbarkeit der Gebäude im Brandfall resultieren.

12.6 Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwertleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgende max. Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: = 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.6)

Begründung:
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".

12.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An den Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischem Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (siehe Planzeichnung), sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 zu treffen. An Schlaf- und Ruheräumen, die von Lärmimmissionen = 50 dB(A) im Nachtzeitraum betroffen sind, sind nach TLG 2719 fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.7)

Begründung:
Für das Teilgebiet Windorfer Straße ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum –55 dB (A) – von ca. 4-5 dB (A), an den straßenzugewandten Seiten der straßennahen westlichen Häuserreihe (WA 2). Zur Sicherung vertretbarer Wohnqualitäten sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Schallschutznachweise bei Lärmpegel IV werden für die Dachgeschosse der beiden südwestlichen Gebäude erforderlich.

12.8 Bindungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Je angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm 3 - mal verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm) entsprechend der Begründung als Anhang 2 beigefügten Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene und zu erhaltende Bäume mit anzurechnen.
Es sind heimische, standortgerechte Gehölze der Hart- und Weichholzaue zu verwenden.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.8.1)

Begründung:
Die Anpflanzung von Großbäumen dient der Eingriffsminimierung durch den Verlust von Gehölzen. Bäume werden erholungswirksam wahrgenommen und bieten Habitate im urbanen Umfeld. Großgehölze leisten einen hohen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas durch Staubfilterung, Regulierung von Luftfeuchte und Temperatur. Sie wirken regulierend auf den Wasserhaushalt und entlasten die Vorfluter. Die Festsetzung von Baumpflanzungen dient auch der Strukturierung und Gestaltung der Wohnanlage und trägt zur Entwicklung des Landschaftsbildes und der Aufenthaltsqualität bei.
Heimische Arten sind den natürlichen Standortbedingungen am besten angepasst und dienen der Fauna als Nahrungsgrundlage, Rast- und Brutmöglichkeit.

Die im südlichen Bereich des WA1 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher ist als zweireihige, gemischte, frei wachsende Laubhecke mit Dornen, Früchten und Nüssen anzulegen. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.8.2)

Begründung:
Zur Einbindung des Wohngebietes am Kantatenweg in den Volkspark und in das Vogelschutzgebiet Leipziger Auwald wird die Pflanzung einer 3-6 m breiten, zweireihigen Laubhecke festgesetzt. Die Heckenpflanzung dient der Eingriffsminimierung durch den Verlust von Gehölzen und als Ersatz für den Verlust des dichten, großen Brombeergestrüpps auf der Bauschuttkippe. Angestrebt ist die Entwicklung einer dichten Heckenstruktur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen die als Lebensraum und Niststätte für Vögel und heckenbewohnende Tierarten dient. Früchte und Nüsse dienen als Nahrungsgrundlage, dornige Gehölze bieten vielen Vogelarten einen besonderen Schutz. Die Heckenanpflanzung soll auch der optischen Einbindung des Plangebietes in den Volkspark dienen. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Gartenflächen werden zugleich vor den Einblicken der Passanten auf dem südlich angrenzenden Fuß- und Radweg geschützt.

Innerhalb der Flächen E1 und E2 mit Bindungen für den Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten Außerhalb der Kronentraufbereiche ist entlang der Grundstücksgrenze zum Park alle 2.0 m ein standortgerechter und heimischer Strauch zu pflanzen. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.8.3)

Begründung:
Mit dem Erhalt des Altbaumbestandes, erforderlichen Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen wird das Wohngebiet an der Windorfer Straße in den Volkspark und das angrenzende Vogelschutzgebiet eingebunden. Großgehölze können die Lichtemission ins Vogelschutzgebiet verringern. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Gartenflächen werden zugleich vor den Einblicken der Passanten auf dem nördlich und östlich angrenzenden Fuß- und Radweg geschützt. Wesentlich ist der Erhalt der Nahrungs- und Lebensräume für frei lebende Vogelarten.

Die Teilfläche TF1 des Landschaftsschutzgebietes in ihrem waldartigen Charakter zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen und von Bodenbefestigungen ist innerhalb der Teilfläche TF1 nicht zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt I.8.4)

Begründung:
Die Teilfläche bildet den Übergang vom Volkspark Kleinzschocher zum Wohngebiet. Der waldartige Charakter soll aufgrund seiner Bedeutung für die heimische Fauna erhalten bleiben. Eine Unterbauung des Kronentraufbereiches würde mit einer Schädigung des Wurzelbereiches und nachfolgend dem Verlust der Bäume einhergehen. Ohnehin ist die Errichtung von Einfriedungen oder baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet erlaubnispflichtig und läuft dem Schutzzweck zuwider.

13. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO

13.1 Dachgestaltung

Geneigte Dächer sind in nicht glänzenden Tondachsteinen der Farbe ziegelrot einzudecken. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10 ° auszubilden.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt II.1)

Begründung:
Die Festsetzungen über die Dachneigung und die Dachform orientieren sich an den ortstypischen Gestaltelementen der umgebenden Bebauung und sichern eine stadtgestalterisch ansprechende Integration des neuen Baugebietes.

13.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Als Außenanstriche sind nicht abgetönte (reine Farben) oder glänzende (reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt II.2)

Begründung:
Durch diese Festsetzung sollen die vorhandenen stadtgestalterischen Qualitäten erhalten werden und gleichzeitig gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen würden, verhindert werden. Ein ungeordnetes Nebeneinander unterschiedlichster und greller Farbgebungen kann somit wirksam vermieden und eine ansprechende Fassadengestaltung des neuen Wohngebietes gesichert werden.

Fensterlose Fassadenteile über 30 m² und Mauern sind auf mindestens 15% der Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt II.2)

Begründung:
Die Festsetzung zur Begrünung der Fassadenteile über 30 m² erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um funktional gestaltete Fassaden optisch in die Umgebung zu integrieren und den durchgrünten Charakter zu unterstreichen. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste 5 im Anhang.

13.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken oder als Zäune mit Hinterpflanzung durch geschnittene oder freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,6 Metern zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt II.3)

Begründung:

Durch diese Festsetzung sollen die vorhandenen stadtgestalterischen Qualitäten erhalten werden und gleichzeitig ein ungeordnetes Nebeneinander unterschiedlichster Grundstückseinfriedungen vermieden und somit ein stadtgestalterisch ansprechendes Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes gesichert werden.

13.4 Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Standplätze für Abfallbehälter sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt II.4)

Begründung:
Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen im Wohnumfeld werden erholungswirksam wahrgenommen, dienen der Verbesserung des Kleinklimas durch Staubfilterung, Regulierung von Luftfeuchte und Temperatur, fördern die Grundwasserneubildung, entlasten die Vorfluter, dienen dem Bodenschutz und bieten Habitate im urbanen Umfeld.

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung und Begrünung der Vorgärten unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

D Städtebauliche Kalkulation

14. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8/4, 8/13, 8/14 und 6 der Gemarkung Kleinzschocher und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha.

Flächennutzung		Fläche	%
Allgemeine Wohngebiete		**16.606 m²**	**71,1**
davon	überbaubare Flächen	4.703 m²	
	Fläche für Nebenanlagen	400 m²	
	Nicht überbaubare Flächen	11.503 m²	
Verkehrsflächen		**2.236 m²**	**9,6**
davon	öffentliche Straße / verkehrsberuhigter Bereich	1.662 m²	
	Privatstraße	574 m²	
Öffentliche Grünfläche		**4.504 m²**	**19,3**
Summe		23.346 m²	100

15. Bodenordnende Maßnahmen

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

16. Umsetzung und Kosten

Ein Neubau von Erschließungsanlagen ist erforderlich. Dies betrifft die nördliche öffentliche Verkehrsfläche, angebunden an den Kantatenweg, und die südliche Privatstraße, angebunden an die Windorfer Straße. Die Planungs- und Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen trägt die LWB. Entsprechend wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden.

Leipzig, den 28.09.09

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 1: Hinweise
Anhang 2: Pflanzlisten

ANHANG 1: HINWEISE

Schutzgüter
Gebäude und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Dies betrifft besonders die Behandlung von Boden und Wasser.

Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
Gemäß § 4 Lagerstättengesetz besteht eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abteilung 10 (Geologie).

Erdaushub
Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden.

Niederschlagswasser
Gefasste Regenwässer in den Baugebieten sind, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen ist zulässig und trägt zu Grundwasserneubildung bei.

Bodenfunde
Auftretende Bodenfunde sind gem. § 20 SächsDSchG meldepflichtig.

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

Vogelschutz
Der Abriss der Gebäude am Gut Kantatenweg muss außerhalb der Brutperiode von September bis März erfolgen.
Als Ersatzmaßnahme für den Verlust der Rauchschwalbenkolonie und von Nestern des Hausrotschwanzes sollen in den Wohngebieten 15 Mauersegler-Nistkästen oder Mehlschwalben-Lockernester, sowie 2 Nischenbrüterkästen für Hausrotschwanz dauerhaft an den Gebäuden angebracht werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die LWB diese auch an anderen Gebäuden in der näheren Umgebung anbringen.

Begründung: durch den Abriss der Stallungen gehen mehr als 30 Rauchschwalbennester verloren, welche vermutlich von 5-10 Brutpaaren besiedelt werden. Rauchschwalben legen ihre Nester bevorzugt in offenen Bereichen der Viehhaltung an, geeignete Orte sind in der näheren Umgebung jedoch nicht vorhanden. Da Mehlschwalbe und Mauersegler in der Umgebung als Brutvögel nachgewiesen wurden, sollen Nistkästen für beide Arten als Ersatzmaßnahmen an den Gebäuden oder Mauern angebracht werden.

Landschaftsschutz
Im Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald" ist die Errichtung von Einfriedungen erlaubnispflichtig. Die gärtnerische Nutzung ist im Kronentraufbereich nicht zulässig. Nicht zulässig sind hier auch bauliche Anlagen, wie Terrassen, Gartenhäuschen oder das Einbetonieren von Spielgeräten. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig sind die Kronentraufbereiche zuzüglich 2 m von Über- und Unterbauung freizuhalten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden. In die Baugenehmigung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von Funden und auf Ordnungswidrigkeiten aufzunehmen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Amt für Denkmalpflege einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Planungen mit Bodeneingriffen sind mit der dafür zuständigen Behörde rechtzeitig abzustimmen.

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

Schallschutz
Im südlichen Plangebiet an der Windorfer Straße treten an der ersten Häuserreihe (WA2) und im Süden des WA3 Überbelastungen durch Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum auf. Den Überbelastungen soll neben dem bereits unter Punkt 12.3.2 beschriebenen Nebenanlagen/Remisen mit der Grundrissgestaltung dieser Häuser, d. h. die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen, entgegengewirkt werden. Im südlichen Teil des WA2, südlich des festgesetzten GFL ist für die jeweiligen Dachgeschosse eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV erfolgt. Daher ist hier ein schalltechnischer Nachweis erforderlich (siehe hierzu die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Kiebs + Partner GmbH vom 05.10.2007, Anlage 7).

In den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen kann es zu Richtwertüberschreitungen nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BimSchV) kommen. Auf die in den Ruhestunden an Sonn- und Feiertagen zu erwartenden Richtwertüberschreitungen von etwa 2 dB(A) wird hingewiesen.

ANHANG 2: PFLANZLISTEN

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

Pflanzliste 1 (großkronige Bäume)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste 2 (kleinkronige Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen.

Pflanzliste 3 (Bäume für Verkehrsgrünflächen und Stellplätze - in Sorten)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata ´Paul´s Scarlet´	Rotdorn
Prunus avium ´Plena´	Zier-Kirsche
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere

Qualität: 14 - 18 cm Stammumfang, 4 x v mit Ballen.

Qualität und Sorte sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Leipzig abzustimmen.

Pflanzliste 4 (Sträucher)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa spec.	Hagebutte
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 5 (Fassadenbegrünung)

Clematis vitalba	Waldrebe (sonniger Standort)
Hedera helix	Efeu (selbstklimmend)
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie (gedeiht im Halbschatten)
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber
Parthenocissus quinefolia	Wilder Wein (selbstklimmend)
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa spec.	Kletterrosen (sonniger Standort)
Wisteria sinensis	Blauregen (sonniger Standort)

Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben über die Art und Weise, wie die **Umweltbelange** und die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen **Gründen** der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, enthält:

1. Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, die dabei ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen fest. Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich hat die geplante Bebauung keine erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter zur Folge.

Die Bewertung erfolgte nach den Vorgaben des Leipziger Modells. Hinsichtlich der schutzbezogenen Auswertung führt die Entsiegelung und der Rückbau der Bauschuttkippe zu einer deutlichen Verbesserung des Schutzgutes Boden und nachfolgend auch der Schutzgüter Wasser und Klima/Luft. Beim Landschaftsbild ist die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu Wohnzwecken an Stelle der Gewerbebrache und die Bepflanzung der Kippe als positiv zu bewerten.

Der Verlust von Großgehölzen wirkt sich hingegen negativ aus und wird erst mittelfristig durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert. Der Verlust von eingewachsenen Vegetationsstrukturen wirkt sich negativ auf das Schutzgut Flora + Fauna aus und wird ebenfalls erst mittelfristig durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu Wohnzwecken an Stelle der Gewerbebrache und die Bepflanzung der Kippe führt zu einer Verbesserung des Ortsbildes. Andererseits werden die Baukörper durch die Fällung von Großbäumen stärker zum Vorschein kommen. Die umfangreichen Pflanzmaßnahmen werden erst mittelfristig wirksam. Der waldartige Baumbestand östlich Kantatenweg 31 wird zu privaten Gärten und nicht mehr Teil des Parks sein. Dagegen wird durch die Begrünung und Gestaltung der Bauschuttkippe dieser Bereich jetzt öffentlich zugänglich.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Planung wurde insbesondere im Rahmen der *frühzeitigen* Öffentlichkeitsbeteiligung mehrheitlich begrüßt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(2) BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) erbrachte lediglich einige kleinere Hinweise, die berücksichtigt werden konnten bzw. bereits bei der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt worden waren. Die Anregungen gaben keinen Anlass, das Planungskonzept grundlegend zu ändern.

3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden von der Stadt Leipzig in den frühen Planungsphasen (Vorentwurf) geprüft. Insbesondere vor dem Hintergrund der Historie des Standortes als Gutshof- und Schlossareal wurde für den geplanten Eigenheimstandort eine städtebauliche Grundform favorisiert und entwickelt, deren Bebauung sich im Wesentlichen auf die bereits historisch bebauten Flächen beschränkt und die im Bereich des Kantatenweges die räumliche Fassung des ehemaligen Gutshofes nachzeichnet.